



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.

Voorwoord van de voorzitter

Beste bewoners,

Voor u hebben we weer een bomvolle nieuwsbrief. Uiteraard kunnen we niet voorbijgaan aan de belangrijke onderwerpen zoals de huurverhoging en de renovatieprojecten. En we hebben een primeur met de start van een anonieme blog. Hij/zij is benieuwd naar uw reacties. Ondertussen is het eerste kwartaal van 2024 bijna voorbij en kijken we wat dit jaar is gebeurd en staat te verwachten.

We zijn dit jaar gestart met twee nieuwe bestuursleden bij de Huurders van Woonbedrijf. Welkom Hans en Janus. In de volgende nieuwsbrief zullen zij zich voorstellen. Misschien kan ik de andere bestuursleden vragen zich ook een keer voor te stellen. Tenslotte zijn sommigen al heel lang actief als bestuurder maar zijn ze bij u nog onbekend.

Momenteel ben ik als voorzitter nog bezig met mijn kennismakingsronde. Het is duidelijk dat er veel actieve betrokken bewoners zijn die meedenken en meedoen als het gaat om hun woning en woonomgeving. En ook bij Woonbedrijf zie ik veel betrokkenheid en proberen we samen er het beste van te maken.

Veel lees plezier

De huurtoeslag is verhoogd

Woonbedrijf houdt de landelijke trend aan van 5,7% huurverhoging, maar dat betekent niet dat jij ook werkelijk deze huur gaat betalen. De huurtoeslag is namelijk ook gestegen. Er zijn uitzonderingen op de hoogte van de huurverhoging maar die wordt later bekend gemaakt door Woonbedrijf in jouw brief.

Wil je weten hoeveel huurtoeslag je gaat ontvangen met je nieuwe huurprijs? De belastingdienst heeft [een formulier op haar website waar je je huurtoeslag kunt uitrekenen](#), de zogeheten 'proefberekening'. Door dit formulier in te vullen kun je kijken wat jij aan huurtoeslag gaat ontvangen.

In april krijg je de brief van Woonbedrijf met daarin de aankondiging van de huurverhoging. Daarin staan jouw kale huur en jouw servicekosten. Deze heb je nodig om je huurtoeslag te berekenen.

Proefberekening toeslagen

Voor welk jaar wilt u een proefberekening maken?

Kies een jaar

Wij plaatsen in april de link naar de proefberekening op de website. We versturen ook een e-mail naar iedereen die lid is van de nieuwsbrief om je deze informatie nog een keer te geven. Natuurlijk kun je ook onze Facebook en website (www.huurdersvanwoonbedrijf.nl) in de gaten houden.

Bron: proefberekening, <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen> (voor de bewoners met een papieren nieuwsbrief)
Bron: *met dank aan Francis Bevers van het Huurdershuis voor het delen van deze link van de proefberekening met haar netwerk.*



15 mei bewonersbijeenkomst

Op **woensdag 15 mei om 19:30u** (inloop vanaf 19:00u) ben je van harte welkom op de bewonersbijeenkomst voor alle (toekomstige) huurders van Woonbedrijf bij locatie 'Strand365' (Heerseweg 49, Veldhoven). Wij nodigen je hierbij van harte uit om elkaar te ontmoeten en in gesprek te gaan met het bestuur van de HvW en het personeel van Woonbedrijf. Dit onder het genot van een hapje en een drankje, zoals je dat van ons gewend bent. Wij hopen op lekker zomers weer. Het thema wordt op 10 april bekend gemaakt.

Aanmelden

We horen graag vóór 1 mei of je komt. Aanmelden verplicht (in verband met de catering) via secretariaat@huurdersvanwoonbedrijf.nl of telefonisch via 040 236 4031.

Parkeren is gratis en er is een bushalte recht tegenover de locatie.

Anno Nimus

Even voorstellen: mijn naam is Anno van voren en Nimus van achteren. Ik ben vrijwilliger bij de huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf. Ik ben dus niet van Woonbedrijf maar een huurder van Woonbedrijf. Waarom ben ik na mijn pensionering dit vrijwilligerswerk gaan doen?



Sommigen zeggen dat dit gebeurt uit sociale betrokkenheid; anderen denken dat dit gebeurt uit pure bemoeizucht. Ik wil me blijkbaar bemoeien met alles wat mij en mijn leefomgeving aangaat. Wie heeft er gelijk? Waarschijnlijk iedereen een beetje.

Ja toch? Echt wel.

Er ligt op dit moment zoveel op het bordje van de huurdersvertegenwoordiging dat deze column zomaar kan uitgroeien tot een blog. Daar heb ik geen problemen mee als hierop met interesse wordt gereageerd. Anno is gewend onderwerpen terug te brengen tot hapklare brokken, die makkelijk te begrijpen zijn. In Jip en Janneketaal versimpelen dus.

Echt wel, niet dan?

Jaarlijkse huurverhoging gemiddelde 5,3%

Woonbedrijf stelt dat ze dit geld nodig hebben om onze woningen te verduurzamen en nieuwbouw te plegen om de woningnood op te heffen. Als de huurverhoging dit jaar niet doorgaat betekent dat ook minder huuropbrengst over de rekenperiode van 40 jaar. 1% minder huurverhoging betekent €2 miljoen per jaar. Over de rekenperiode van 40 jaar dus €80 miljoen minder te besteden. De huurverhoging op nul stellen geeft dus een investeringsverlies van €424 miljoen euro. Uit het oog van Woonbedrijf is dit begrijpelijk.

Ja toch, niet dan?

De overheid vindt dat deze huurverhoging voor de bewoners betaalbaar is omdat het minimumloon, de uitkeringen en de toeslagen zijn verhoogd. Anno weet dat als dit puur voor de huurverhoging geldt, dat dit globaal klopt voor de mensen, die deze verhogingen ontvangen. Maar je zou maar eens net teveel verdienen om voor toeslagen in aanmerking te komen. Hetzelfde geldt voor alle huurders, die door ongewenste levensgebeurtenissen zijn getroffen, zoals werkloosheid, overleden partner, echtscheiding, enz..

Niet dan? Zeker weten.

Eigenlijk moet je niet de hoogte van de huur als maat aanhouden. Anno vindt dat je naar de **woonlasten** moet kijken. Dat is de optelsom van alle kosten die met wonen te maken hebben, zoals huur, energielasten, **gemeentelijke- en waterschapsbelasting** enz..

Je zou maar in een woning zitten met een slecht energielabel en voorlopig nog niet in aanmerking komen voor verduurzaming (isolatie) van je woning. Dan zit je niet te wachten op een huurverhoging van een dikke 5%. Je mag de hoofdprijs voor woonlasten betalen.

Echt niet, wel dan?

De huurdersvertegenwoordiging zit dus in een spagaat

We moeten adviseren over de voorgestelde huurverhoging. Ons advies is niet bindend, maar Woonbedrijf zal schriftelijk moeten motiveren waarom ze van ons advies afwijken.

We begrijpen dat Woonbedrijf, -om te kunnen blijven investeren in duurzaamheid en nieuwbouw-, niet zonder deze inflatiecorrectie (hetgeen de huurverhoging inhoudt) kan. Maar we wensen ook dat de huurders, die naar of over de armoedegrens worden getrokken, worden ontzien.

Wat nu, hoe dan?...

Lees hier verder: www.huurdersvanwoonbedrijf.nl/anno-nimus/

Tips medehuurschap (inwonend mantelzorg)

Als je als volwassen kind mantelzorg biedt aan je ouder(s) en daarom wilt gaan inwonen, is het goed om je te realiseren dat je als alleen 'inwoner' geen huurrechten hebt (informeer ook **van te voren** bij de verhuurder of je bij je ouder mag inwonen). Als je je laat inschrijven op het adres van je ouder, ben je (nog) geen (mede) huurder.

Je ouder is de hoofdhuurder en als deze bijvoorbeeld wordt opgenomen in een instelling of overlijdt, dan moet je als mantelzorgende de woning verlaten. Er is dus zeker een risico aan verbonden om bij je ouder in te trekken. Bedenk daarom of er misschien ook een andere mogelijkheid is om – in de nabijheid – voor je naaste te zorgen. Wellicht is er urgentie mogelijk op basis van mantelzorg. Of misschien is het plaatsen van een (vergunning vrije) mantelzorgwoning mogelijk.



Meestal kun je pas medehuurder worden als je 2 jaar hebt samengewoond met je ouder(s). Als de verhuurder het dan nog niet toestaat, is er de mogelijkheid om naar de rechter te gaan. De rechter zal bekijken of er (2 jaar of langer) sprake is van een zgn. duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen jou en je ouder. Soms geeft een verhuurder wel direct toestemming tot medehuur, vanwege de mantelzorgrelatie tussen ouder en kind of omdat de mantelzorg een huurwoning achterlaat bij zelfde woningbouwcorporatie. Maar vaak zal een verhuurder dit niet (direct) toestaan...

Lees hier verder:

www.huurdersvanwoonbedrijf.nl/medehuurschap/

Het geluk van een bewonerscommissie

Het is zaterdagmiddag en ik zit met mijn vader en zijn vriendin in de kantine van het revalidatiecentrum. Ik heb een rolstoel "gekaapt" voor papa zodat we naar beneden konden, daarom ben ik zijn dochter (want dit heb ik niet van een vreemde). Vaders hebben dochters nodig die dit soort dingen voor ze doen zodat ze niet de hele dag op hun kamer hoeven te zitten.

We zitten goed en wel 5 minuten aan tafel als de vriendin van 'ons pap' spontaan begint over "de renovatie". Ik lach in mezelf: ik geloof dit gewoon niet, het is notabene weekend en ook hier word ik achtervolgd door werk. De galerij wordt opnieuw betegeld en nog wat dingen. En dat is heel erg want de ramen zijn nu vies, moppert ze...

Lees hier verder: www.huurdersvanwoonbedrijf.nl/het-geluk/