

Voor huurders. Door huurders.

# Nieuwsbrief

Editie april 2026

**huurders**  
Van Woonbedrijf

040 236 40 31

[www.huurdersvanwoonbedrijf.nl](http://www.huurdersvanwoonbedrijf.nl)

[communicatie@huurdersvanwoonbedrijf.nl](mailto:communicatie@huurdersvanwoonbedrijf.nl)

## Beste huurder,

Betaalbaar wonen staat voor veel huurders onder druk. De prijzen voor boodschappen, energie en zorg zijn de afgelopen jaren gestegen. Voor veel mensen is het elke maand weer puzzelen om rond te komen. Daarom staat deze nieuwsbrief in het teken van **betaalbaarheid en hulp**.

We informeren je over regelingen, zoals huurtoeslag en andere vormen van ondersteuning waar je mogelijk recht op hebt. Ook leggen we uit waar je terecht kunt als je financiële zorgen hebt of moeite hebt met het betalen van je huur. Wacht daar niet te lang mee: op tijd hulp vragen kan grotere problemen voorkomen.

Daarnaast kijken we naar wat wij als huurdersorganisatie doen om wonen betaalbaar en fijn te houden. We praten mee over huurbeleid, servicekosten en andere onderwerpen die invloed hebben op jouw maandlasten. Zo gaven we onlangs een negatief advies aan Woonbedrijf over de inkomensafhankelijke huur. En zijn we druk bezig geweest met het **Eindhovens Statuut** dat gaat over bewonersparticipatie (het betrekken van bewoners bij plannen).

**In deze nieuwsbrief lees je een interview met een huurder die moeite heeft met het betalen van de huur.** En hij is niet de enige. In 2024 hadden zo'n 150.000 huishoudens in Nederland een zogenoemd 'betaalrisico'. Dat houdt in dat zij de huur niet (zelfstandig) kunnen betalen of structureel maandelijks geld te kort komen, stelt een onderzoek van Aedes. Kijk op [woonbedrijf.com/huurachterstand](http://woonbedrijf.com/huurachterstand).

Loop je ergens tegen aan of word je niet gehoord. Je kunt ook altijd contact opnemen met **de Huurderslijn van StHvW**. Ben je daar al mee bekend? In deze nieuwsbrief vertellen we je meer.

**Betaalbaar wonen kunnen we niet alleen regelen.** Jouw signalen en ervaringen helpen ons om sterker in gesprek te gaan met Woonbedrijf en gemeente. Wil je hier ook over meedenken? Nieuwe inzichten zijn altijd welkom! Meld je aan als meedenker via het secretariaat of onderstaand mailadres!

Veel leesplezier!

Meld je aan!

## Nog geen abonnee op onze nieuwsbrief?

### Blijf op de hoogte van wat voor jou belangrijk is!

Woon je in een woning van Woonbedrijf? Dan wil je weten wat er speelt. Meld je aan voor onze nieuwsbrief en ontvang het laatste nieuws over huren, woonbeleid, verduurzaming, servicekosten, zorg en jouw rechten als huurder.

- Nieuws dat direct invloed heeft op jouw woongenot
- Mening van medehuurlers
- Tips en uitleg over veranderingen in de wet
- Jouw stem in het beleid van Woonbedrijf



Door huurders. Voor huurders.

Meld je aan via [communicatie@huurdersvanwoonbedrijf.nl](mailto:communicatie@huurdersvanwoonbedrijf.nl) of scan de QR code.

# Een verhaal vanuit de huurderslijn

Soms zit hulp in het geven van een klein duwtje in de juiste richting

De Huurderslijn kreeg onlangs een telefoontje van een huurder met een vraag over haar badkamer. De badkamer zou voor de tweede keer gerenoveerd worden, omdat de eerste renovatie niet goed was uitgevoerd. Dat was al vervelend genoeg. Maar tot haar teleurstelling hoorde de huurder dat er tijdens de werkzaamheden géén nooddouche beschikbaar zou zijn.

Voor veel mensen is dat lastig, zeker als je met een gezin bent. Douchen is geen luxe, maar een basisbehoefte. De huurder voelde zich niet gehoord en wist niet goed wat zij nog kon doen.

Als Huurdersvertegenwoordiging behandelen wij geen individuele dossiers. We nemen dus geen zaken over van huurders. Wat we wél doen, is meedenken, uitleg geven en mensen helpen om zelf sterker in gesprek te gaan met Woonbedrijf.

Een vrijwilliger van StHvW zocht uit wat in zo'n situatie gebruikelijk en redelijk is. Die informatie deelde zij met de huurder. Gewapend met deze kennis nam de huurder opnieuw contact op met Woonbedrijf. Helaas bleef het standpunt hetzelfde: er zou geen nooddouche komen.

## Officiële klacht indienen

Daarop nam de huurder opnieuw contact op met de Huurderslijn. Samen bekeken ze de volgende stap. In overleg werd besloten om een officiële klacht in te dienen. Soms is dat nodig om een situatie opnieuw te laten beoordelen.

Een week later kwam er een berichtje via WhatsApp met goed nieuws: er was een woning beschikbaar gesteld waar het gezin tijdens de renovatie kon douchen.

Dit is precies waar de Huurderslijn voor bedoeld is. "We kunnen niet alles oplossen" zegt een vrijwilliger van StHvW, "maar we kunnen wel helpen om de juiste stappen te zetten. Soms is dat net genoeg om beweging te krijgen."

## De Huurderslijn: je staat er niet alleen voor

Heb je vragen over je huur, onderhoud, servicekosten of een renovatie? Loop je vast in het contact met Woonbedrijf? Dan kun je terecht bij de Huurderslijn.

**De Huurderslijn is er voor advies, uitleg en ondersteuning. We luisteren naar je verhaal, denken met je mee en helpen je om te kijken wat je zelf (nog) kunt doen. We leggen uit wat je rechten en plichten zijn en welke stappen je kunt zetten.**

We nemen geen individuele dossiers over, maar zorgen dat je sterker staat in het gesprek. Soms is een goed advies al voldoende. Soms is het nodig om samen te kijken naar een klacht of een andere vervolgstap.

Belangrijk om te weten: veel huurders twijfelen of hun vraag "groot genoeg" is. Ons advies? Neem gewoon contact op. Liever een keer te veel gevraagd, dan te lang met zorgen rondlopen. Want of het nu gaat om een badkamer, een huurverhoging of een andere kwestie: je staat er niet alleen voor. De Huurderslijn & StHvW denkt met je mee.

Bel ons op via: 040 2364031 of mail naar: [huurderslijn@huurdersvanwoonbedrijf.nl](mailto:huurderslijn@huurdersvanwoonbedrijf.nl)!

# Nieuwjaarsbijeenkomst: een frisse start met een nieuw bestuur

Aan het begin van dit jaar hebben we een ontspannen en informele nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd. Het was een mooie avond om samen stil te staan, bij te praten en vooruit te kijken. Huurders en medewerkers van Woonbedrijf waren uitgenodigd om samen het nieuwe jaar te beginnen.

Tijdens deze bijeenkomst is het nieuwe bestuur officieel voorgesteld. Na een intensieve periode met veel uitdagingen is er een nieuw team gevormd. "Als voorzitter ben ik trots op de inzet en motivatie van iedereen die hieraan heeft bijgedragen. Samen willen we ons blijven inzetten voor de belangen van alle huurders" vertelt Eefje.

"We hebben met elkaar (en alcoholvrije champagne) geproost op het nieuwe jaar en het nieuwe bestuur. Een symbolisch moment om met vertrouwen vooruit te kijken."

Het bestuur gaat dit jaar verder met het aanpassen van de statuten volgens de nieuwe regels (WBTR). Ook kijken we opnieuw naar de samenwerking met Woonbedrijf. Wij blijven ons inzetten voor betaalbaar en prettig wonen. Daarbij horen we graag wat er bij jou speelt.



Meld je aan als meedenker  
of bestuurslid!

## Op safari bij Woonbedrijf: een kijkje in de keuken

Het nieuwe bestuur ging 31 januari en 3 februari op "safari" bij Woonbedrijf. We hebben geen wilde dieren gespot, maar wel een uitgebreide rondleiding achter de schermen van Woonbedrijf gekregen. In één middag en één volle dag kregen wij uitleg over hoe Woonbedrijf werkt en welke afdelingen er zijn en waarover zij gaan.

**Wij vinden het belangrijk om niet alleen mee te praten, maar ook goed te begrijpen hoe processen in zijn werk gaan.** Hoe werkt de afdeling Bewonerscontact? Wat gebeurt er als een huurder belt met een vraag of klacht? Hoe worden renovaties voorbereid? En hoe wordt er gewerkt aan leefbaarheid in de wijken?

Tijdens de safari kregen we presentaties en gingen we in gesprek met medewerkers van verschillende afdelingen, zoals die van duurzaamheid, vastgoed en renovaties. Dat gaf ons veel waardevolle informatie en inzichten. We hebben gezien wie er allemaal bij deze processen betrokken is. Gehoord hoe een bepaald besluit tot stand komt en de gezichten van mensen gezien, waar we vaak contact mee hebben.

Voor ons als huurdersvertegenwoordiging is deze kennis belangrijk. Hoe beter wij weten wat er speelt binnen Woonbedrijf, hoe beter wij adviezen kunnen geven. En hoe beter wij de belangen van huurders kunnen vertegenwoordigen.

Door het kijkje in de keuken kunnen we kritische vragen stellen waar nodig, maar ook meedenken vanuit de praktijk. Dat helpt ons om sterker en beter voorbereid aan tafel te zitten in het belang van alle huurders.



Ben jij de volgende in onze nieuwsbrief? Wij spreken je heel graag!

## In gesprek met huurder Klaas\*

De naam Klaas is gefingeerd, maar bij de redactie bekend.

In de wijk Limbeek woont Klaas (47). Wie hem spreekt, merkt meteen zijn energie. Meer dan twintig jaar werkte hij in de sales. Hij had zelfs een eigen bedrijf. "Ik was altijd bezig, altijd onderweg" vertelt hij. Toch liep het anders dan hij had verwacht.

### "Het kan iedereen overkomen"

Een paar jaar geleden woonde Klaas in een tijdelijke woning. Na vier à vijf jaar moest hij daar vertrekken. Hij stond toen al dertien jaar ingeschreven voor een sociale huurwoning, maar kreeg niets toegewezen. "Ik dacht: dat komt wel goed. Ik heb altijd gewerkt. Sta al zolang ingeschreven." Dat bleek niet zo. Uiteindelijk leefde hij drie maanden figuurlijk op straat.

Dakloos zijn is meer dan geen huis hebben, zegt hij. "Je hebt een woonadres nodig voor werk. Brieven gaan naar een postadres waar je niet woont. Je mist belangrijke informatie. Iedereen verwijst je door naar een andere instantie." Familie waar Klaas terecht kan, heeft hij niet. Hij gaat van logeeradres naar logeeradres. Gelukkig krijgt hij na veel reageren, drie maanden later een woning toegewezen. In Limbeek.

Na een periode van rust komt Klaas opnieuw in de problemen. Dit keer de andere belangrijke factor: werk. In 2024 werkte hij in een carwash. Hij werkt hard en is een vast contract beloofd. Het blijkt ijdele hoop, het vast contract komt er niet. "Toen viel alles weg. Zonder werk, zonder inkomen en zonder vangnet kwam ik in de problemen."

De vaste lasten lopen ondertussen door. "Je uitkering komt pas nadat automatische incasso's zijn afgeschreven. Dat lijkt iets kleins, maar de gevolgen zijn groot. Dan sta je meteen achter. Zo ontstaan onbedoelde achterstanden."

Met een WW-uitkering van ongeveer 1.600 euro netto per maand probeert Klaas rond te komen. Zijn vaste lasten bedragen zo'n 1.200 euro. "Dan blijft er weinig over voor boodschappen, zorgverzekering en kleding. Leuke dingen zitten er niet in. Elke maand is het puzzelen."

Klaas blijft positief en denkt ook nu 'ik heb altijd gewerkt, ik vind zo weer een baan'. Hij solliciteert veel. Heel veel. Inmiddels staat de teller op 176 sollicitaties.

“Ik word er hopeloos van.” In de krant stond ooit de kop: ‘68 keer gesolliciteerd en nog geen baan’. Veel mensen vonden dat overdreven. “Voor sommige mensen is dit de realiteit” vertelt Klaas.

Tijdens gesprekken merkte hij dat hij vaak werd afgewezen. Uiteindelijk bleek dat hij ADHD heeft. “Dat verklaarde veel. Mijn energie, mijn manier van praten, hoe ik overkom.” Inmiddels volgt hij een traject via de huisarts en gebruikt hij medicatie. “Ik werk aan mezelf. De motivatie is er echt. Maar na zoveel afwijzingen zakt de moed je soms in de schoenen.”

Toch geeft hij niet op. “Ik heb altijd gewerkt. Ik wil niets liever dan weer meedoen.” Wat hem het meest raakt? “Dat mensen denken dat het je eigen schuld is. Maar het kan iedereen overkomen. Eén tegenslag, geen vast contract en je staat er alleen voor.”

Zijn verhaal laat zien hoe snel je in een kwetsbare positie kunt belanden. “Iedereen denkt; mij overkomt dit niet. Dat dacht ik vroeger ook, maar moet je nu zien.”

Klaas hoopt vooral dat mensen elkaar minder snel veroordelen. “Achter elk verhaal zit iets wat je niet ziet. Niemand kiest ervoor om dakloos te worden. Niemand kiest ervoor om afgewezen te worden. Of afhankelijk te zijn van instanties. Met een laag inkomen is elke onverwachte rekening er één te veel. Dat zorgt voor veel financiële druk en daardoor reageer je soms wat kortaf. Maar eerlijk...hoe zou je zelf reageren in mijn situatie?”

**"Je uitkering komt pas nadat automatische incasso's zijn afgeschreven. Dan sta je meteen achter. Zo ontstaan onbedoelde achterstanden."**



## Urgentie: met spoed op zoek naar een woning

Zit je in een noodsituatie en heb je snel een woning nodig? Dan kun je misschien urgentie krijgen. Je hebt dan voorrang op een sociale huurwoning. Om urgentie te krijgen, moet je voldoen aan een aantal voorwaarden.

Scan de QR code bovenin om op de website van Woonziezie alle voorwaarden te lezen.



## EINDHOVEN

Eindhoven is een levendige, zorgzame, inclusieve en veilige stad. Ons doel is dat iedereen kan meedoen en met vertrouwen de toekomst tegemoet kan zien. We bieden mensen perspectief en geven ondersteuning waar nodig. Ook aan mensen die om wat voor reden dan ook een dak boven hun hoofd zijn kwijtgeraakt. We willen dat ze zo snel mogelijk weer een (t)huis hebben en zelfstandig mee kunnen doen in de maatschappij.

**Als je dakloos bent of dreigt te worden en je problemen niet meer overziet, kun je je melden bij de centrale inloop van Springplank040 op de Fuutlaan 10 in Eindhoven.** Of je kunt bellen met het Regieteam van de gemeente. Dakloze gezinnen met kinderen kunnen zich melden bij Neos.

### Telefoonnummers

Regieteam gemeente Eindhoven: 14 040

Springplank 040: 06 21409533

(24 uur per dag, 7 dagen per week)

Neos: 040 2950456

(maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 12.00 en van 13.00 tot 17.00 uur)



# StHvW geeft een negatief advies over inkomensafhankelijke huurverhoging

## Wat zou inkomensafhankelijke huurverhoging voor jou betekenen?

Per 1 juli 2026 mag de huur van sociale huurwoningen maximaal met 4,1% worden verhoogd. Op het moment van schrijven (begin maart) heeft StHvW nog geen adviesaanvraag van Woonbedrijf ontvangen. Daarnaast had Woonbedrijf voornemens om daarnaast een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Dit zou betekenen dat sommige huurders met een hoger inkomen een extra huurverhoging krijgen bovenop de reguliere verhoging.

In februari heeft Woonbedrijf de inkomensgegevens van sociale huurders opgevraagd bij de Belastingdienst. Huurders hebben hierover bericht ontvangen per e-mail. Ook heeft de Belastingdienst hierover een brief gestuurd.

### **Belangrijk om te weten: Woonbedrijf krijgt geen inzicht gekregen in het exacte inkomen.**

De Belastingdienst geeft alleen door of het huishoudinkomen in 2024 laag, midden of hoog was. Op basis daarvan wordt bepaald of er een extra huurverhoging geldt.

Je krijgt géén inkomensafhankelijke huurverhoging als:

- je een éénpersoonshuishouden hebt met een inkomen lager dan € 59.504 per jaar
- je een meerpersoonshuishouden hebt met een inkomen lager dan € 68.858 per jaar

### **StHvW heeft negatief geadviseerd over de inkomensafhankelijke huurverhoging.**

Wij begrijpen dat investeringen in woningen nodig zijn, maar vinden deze maatregel onevenredig nadelig voor zittende huurders. Dit kan extra financiële druk betekenen voor de huurders, in een tijd waarin de kosten al hoog zijn.

Daarnaast denken wij dat deze maatregel niet helpt bij doorstroming, omdat er te weinig betaalbare alternatieven zijn om naartoe te verhuizen. Ook maken wij ons zorgen aantasting van vertrouwen en privacybezwaren door het opvragen van deze gegevens. Volgens ons is er bovendien onvoldoende duidelijk gemaakt waarom deze maatregel noodzakelijk is en wat deze precies oplevert. Daarom hebben wij Woonbedrijf gevraagd om af te zien van de inkomensafhankelijke huurverhoging en samen te zoeken naar andere oplossingen om wonen betaalbaar te houden.

Begin maart hoorden we als StHvW dat Woonbedrijf de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft ingetrokken. Een mooi resultaat voor ons als groep! Kort na het verschijnen van deze nieuwsbrief, ontvangen alle huurders een brief vanuit Woonbedrijf met de huurverhoging per 1 juli 2026. Mocht je hier vragen over hebben, neem dan zeker contact met onze Huurderslijn op.

# Wat is de streefhuur en hoe bepaalt Woonbedrijf jouw huurprijs precies?

Veel huurders vragen zich af hoe hun huurprijs eigenlijk wordt bepaald. Daarbij speelt de streefhuur een belangrijke rol. De streefhuur is de huurprijs die volgens Woonbedrijf het beste past bij een woning.

## Hoe wordt de huurprijs bepaald?

De huur van een woning hangt af van verschillende factoren. De belangrijkste is de kwaliteit van de woning. Denk bijvoorbeeld aan:

- de grootte van de woning
- het aantal slaapkamers
- de aanwezigheid van een tuin of balkon
- de keuken en andere voorzieningen
- de isolatie en het energielabel
- de plek waar de woning staat

Voor al deze onderdelen krijgt een woning punten. Deze punten worden opgeteld in het **woningwaarderingstelsel (WWS)**. Met dat puntensysteem wordt bepaald wat de maximale huurprijs van een woning mag zijn. Verderop lees je hier meer over.

Woonbedrijf vraagt meestal niet de maximale huurprijs. **Voor sociale huurwoningen wordt meestal ongeveer 70% van de maximale huur gevraagd. Dat noemen zij de streefhuur.** Voor middenhuur- en vrije sector woningen ligt dat percentage rond de 90%.

## Waarom bestaat de streefhuur?

Volgens Woonbedrijf helpt de streefhuur om de huren eerlijker te maken. Woningen van vergelijkbare kwaliteit krijgen dan ongeveer dezelfde huurprijs. Ook wil de corporatie ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen blijven voor mensen met een lager inkomen.

**Voor huurders met recht op huurtoeslag is het bijvoorbeeld belangrijk dat de huur onder bepaalde grenzen blijft. Die grens noemen we de aftoppingsgrens.** Blijft de huur daaronder, dan kan iemand over het hele bedrag huurtoeslag ontvangen.

## Wat betekent dit voor huidige huurders?

Als een woning vrijkomt, bepaalt Woonbedrijf opnieuw de huurprijs. Die kan dan hoger zijn dan de huur die een vorige huurder betaalde. Dat kan er soms

voor zorgen dat burens verschillende huren betalen voor vergelijkbare woningen.

Woonbedrijf wil dat huren uiteindelijk dichter bij de streefhuur komen te liggen. Maar voor bestaande huurders gebeurt dat niet in één keer. De huur wordt stap voor stap aangepast via de jaarlijkse huurverhoging. Soms kan daar ook een inkomensafhankelijke huurverhoging bij komen.

De huurprijs die je nu betaalt, hangt dus ook af van wanneer je huurcontract is gestart. Een contract kan niet zomaar tussentijds worden aangepast.

## Waaruit bestaat je totale huur?

De huur die je elke maand betaalt bestaat uit verschillende onderdelen:

### Kale huur (nettohuur)

Dit is het bedrag dat je betaalt voor het gebruik van de woning zelf.

### Servicekosten

Dit zijn kosten voor diensten die voor bewoners worden geregeld, bijvoorbeeld schoonmaak van algemene ruimtes.

### Kosten voor extra service

Denk aan fondsen, zoals het glasfonds of ontstoppingsfondsen.

## Waar gaat het huurgeld naartoe?

Met de huurinkomsten onderhoudt Woonbedrijf woningen en wijken. Ook betalen zij hiermee belastingen, personeel en kantoor. Het geld dat overblijft wordt gebruikt voor renovatie, verduurzaming en de bouw van nieuwe woningen.

## Wil je meer weten?

Wil je weten wat de streefhuur van jouw woning is? Dan kun je dit opvragen bij Woonbedrijf. Houd er rekening mee dat de streefhuur kan veranderen, bijvoorbeeld door nieuwe regels of veranderingen in de woningwaarde.

In de brief over de jaarlijkse huurverhoging (die je vóór 1 mei ontvangt) staat altijd wat je nieuwe huur wordt en hoe deze is opgebouwd.

# Het Woningwaarderingstelsel (WWS): welke invloed heeft dat op de huur?

De huurprijs van een woning wordt niet zomaar bepaald. Daarvoor gebruikt de overheid een puntensysteem: het Woningwaarderingstelsel (WWS). Met dit systeem wordt gekeken naar de kwaliteit van een huurwoning. Op basis van de punten wordt bepaald wat de maximale huurprijs van de woning mag zijn.

## Hoe werkt het puntensysteem?

Bij het WWS krijgt een woning punten voor verschillende onderdelen. Hoe beter of groter de woning, hoe meer punten deze krijgt. En hoe meer punten, hoe hoger de maximale huur mag zijn. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar:

- de grootte van de woning
- het aantal kamers
- de keuken en badkamer
- het energielabel en de isolatie
- de WOZ-waarde van de woning (lees ook het artikel hiernaast goed door)
- een tuin, balkon of andere buitenruimte

Alle punten samen bepalen hoeveel huur een verhuurder maximaal mag vragen.

## Maximale huur en streefhuur

De uitkomst van het WWS is de maximale huurprijs.

Woningcorporaties vragen meestal niet deze maximale huur. In het artikel over de streefhuur las je dat corporaties vaak een percentage van deze maximale huur vragen. Bij Woonbedrijf is dat bij sociale huurwoningen meestal ongeveer 70% van de maximale huur.

## Waarom is het WWS belangrijk?

Het WWS moet ervoor zorgen dat de huurprijs past bij de kwaliteit van de woning. Zo krijgen huurders een redelijke en eerlijke huurprijs en worden grote verschillen tussen vergelijkbare woningen voorkomen.

## Zelf controleren

Twijfel je of de huur van je woning klopt? Dan kun je het puntensysteem zelf bekijken. Op de website van de Rijksoverheid staat meer uitleg over hoe de maximale huurprijs wordt berekend.

## Meer informatie vind je op:

[rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) (zoek op maximale huurprijs woning)  
[aedes.nl](https://aedes.nl) (zoek op woningwaarderingstelsel)

Wil je weten hoeveel punten jouw woning heeft? Dit kun je opvragen bij Woonbedrijf.

## Hey Gradje,

Mijn buurman klonk een beetje stilletjes en dat was ik niet gewend van hem. "Wa heb ik nou geleze, gade gij ons verlaten?" Ik stond op, liep naar de schutting en ik vroeg aan hem 'hoe kom je daar nu bij?' "Hedde gij dan de krant nie gelezen en op de tv gekeken. Da ze jullie deur uit willen kinkelen, omda ge veuls te veul verdient om hier te blijven wone! Ik zou da zunde vinden en ok niet zoas ut beurt"

Ik antwoordde; 'het klopt buurman dat ik nu teveel verdien, maar toen ik jong was verdiende ik het zout in de pap niet. Trouwens als het er op aankomt heb ik dit huis al 2x betaald en ik heb ook nog nooit 1 cent subsidie ontvangen. Het probleem is dat politici niet weten waar ze het over hebben. Wel zeuren over scheefwoners, maar wel hypotheekrenteaftrek blijven geven aan al die dikbetaalde miljonairs uit de quote!' Hij antwoorde: "da is nou krek wa ik bedoel gij ken nog vor mense zoals wij op komme! Wie zal da doen as gullie hier ok nog weg goan? Ut zal un mooi zootje worre!"

Ik zei hem: 'Trouwens buurman zelfs als ik al weg zou willen gaan, waar moet ik dan naar toe? Iets kopen? De bank ziet me al aankomen. En huizen met betaalbare huur zijn er niet!' "Witte wa buurke ik ga us un vuurke stooke bei mijne politieke partei en zegge da ze us goe moete nadenke en tege die lui in denhaag zegge da ze zelf us na motte denke vorda ze iets zomaar roepe, houdou buurman!"

# Waarom is de WOZ-waarde belangrijk voor jou als huurder?

**Wist je dat de WOZ-waarde van je woning invloed heeft op je maximale huurprijs? De gemeente bepaalt elk jaar deze waarde. Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger je huur mag zijn.**

De WOZ-waarde telt namelijk mee in het puntensysteem dat bepaalt wat je verhuurder maximaal mag vragen voor een sociale huurwoning.

Daarom is het belangrijk dat je controleert of jouw WOZ-waarde klopt. Is deze te hoog? Dan betaal je mogelijk onnodig te veel huur.

## Waar vind je de WOZ-waarde?

In februari heb je het aanslagbiljet gemeentelijke heffingen ontvangen. Daarop staat meestal ook de WOZ-waarde. Kun je deze niet vinden? Kijk dan op [www.wozwaardeloket.nl](http://www.wozwaardeloket.nl) en vul je postcode en huisnummer in.

**Wil je weten hoe de gemeente de waarde heeft berekend?** Vraag dan een taxatieverslag op bij de gemeente.

## Wanneer heeft bezwaar maken zin?

Betaal je (bijna) de maximale huurprijs? Dan kan een te hoge WOZ-waarde direct invloed hebben op je huur.

## Controleer daarom goed:

- klopt het adres?
- klopt de grootte en het aantal kamers?
- zijn vergelijkbare woningen lager gewaardeerd?
- is rekening gehouden met achterstallig onderhoud of overlast?
- Klopt er iets niet? Maak dan binnen zes weken bezwaar bij de gemeente. Dat kan meestal online.

## Wat levert het op?

Wordt je WOZ-waarde verlaagd? Dan kan ook je maximale huur omlaag. Vraag dan huurverlaging aan bij je verhuurder. Werkt die niet mee? Dan kun je naar de Huurcommissie.

Controleer je WOZ-waarde. Het kan je honderden euro's per jaar schelen.

## Heb je geldzorgen of moeite met het betalen van je huur?

**Je bent niet de enige. Blijf er niet alleen mee zitten. Er is hulp beschikbaar. Een schuldregeling kan helpen om overzicht te krijgen en je schulden aan te pakken.**

Ook bij Woonbedrijf kun je een betalingsregeling aanvragen. Bel hiervoor naar 040 – 243 43 43.

### Woon je in Eindhoven of Veldhoven?

Bel 14 040 of mail naar [schulddienstverlening@eindhoven.nl](mailto:schulddienstverlening@eindhoven.nl) of [schulddienstverlening@veldhoven.nl](mailto:schulddienstverlening@veldhoven.nl).

### Woon je in Best of Geldrop?

Bel dan gratis 0800 – 8115.

Wacht niet te lang met hulp vragen. Samen kun je werken aan een oplossing.



Heb je moeite met je administratie of zorgen over geld? Je bent niet de enige. **WIJeindhoven helpt je om weer overzicht te krijgen.**

Samen kijken we naar je inkomsten, uitgaven en eventuele schulden. We maken een plan en zoeken uit op welke regelingen je recht hebt.

Is extra hulp nodig? Dan helpen we je verder. Wacht niet te lang en neem contact op. Ga naar [wijeindhoven.nl](http://wijeindhoven.nl) of scan de QR code!



# Het Eindhovens Statuut

## meer invloed voor huurders bij renovatie en sloop

In Eindhoven zijn nieuwe afspraken gemaakt over hoe huurders worden betrokken bij renovatie- en sloopplannen van woningcorporaties. Deze afspraken staan in het Eindhovens Statuut. Het statuut is opgesteld door de woningcorporaties Woonbedrijf, 'thuis, Trudo en Wooninc., samen met de gemeente Eindhoven en het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK). In dit platform werken de huurdersorganisaties van de vier corporaties samen.

Voor de Huurders van Woonbedrijf (HvW) is dit een belangrijk document. Het statuut moet ervoor zorgen dat huurders eerder, beter en duidelijker worden betrokken bij plannen die hun woning of wooncomplex raken.

### Waarom dit statuut er is

Bij renovatie of sloop verandert er veel voor bewoners. Denk aan werkzaamheden in huis, tijdelijke verhuizing of soms zelfs het verlaten van de woning.

Daarom is het belangrijk dat huurders niet pas achteraf worden geïnformeerd, maar al in een vroeg stadium kunnen meedenken. Het Eindhovens Statuut beschrijft hoe dat proces verloopt en wat bewoners, corporaties en huurdersorganisaties van elkaar mogen verwachten.

Deze afspraken maken onderdeel uit van de prestatieafspraken voor 2026 tussen de gemeente Eindhoven, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

### Samen ontwikkeld

Het statuut is in 2025 ontwikkeld tijdens een serie gezamenlijke werksessies tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties. Tijdens deze bijeenkomsten is stap voor stap gewerkt aan een gezamenlijke aanpak voor bewonersparticipatie.

Het doel was om duidelijke afspraken te maken over wanneer huurders worden geïnformeerd, hoe zij kunnen meedenken en welke rol

bewonersvertegenwoordigers hebben bij plannen voor renovatie of sloop.

### Wanneer geldt het statuut?

Het statuut geldt bij renovatie- en sloopprojecten van de corporaties in Eindhoven. In sommige situaties geldt het niet volledig, bijvoorbeeld bij kleine complexen met minder dan tien woningen of bij tijdelijke huurcontracten. Ook wanneer een woning een tijdelijke bestemming heeft of wordt gebruikt voor noodopvang of een wisselwoning, gelden niet alle afspraken uit het statuut. In die situaties worden bewoners wel geïnformeerd over plannen.

Het statuut beschrijft drie soorten projecten: renovatie waarbij het huurcontract blijft bestaan, projecten waarbij nog niet duidelijk is of er renovatie of sloop komt, en projecten waarbij het huurcontract niet behouden blijft.

### Hoe verloopt het proces?

Bij renovatie of sloop doorloopt een project verschillende fases. Eerst ontstaat een idee voor een project, daarna worden plannen verder uitgewerkt en ontworpen. Vervolgens worden de werkzaamheden voorbereid en uitgevoerd. Tot slot volgt een fase van afronding en nazorg. Volgens het statuut worden bewoners vanaf de definitiefase actief betrokken bij het proces, zodat zij tijdig informatie krijgen en hun mening kunnen geven. Er is ook een model opgenomen dat dit proces overzichtelijk laat zien.

Onderaan dit artikel zie je dit model. Je kunt ook op onze website kijken om de gehele presentatie te zien en alle modellen te bekijken.

### De rol van bewonerscommissies

Voor HvW is het belangrijk dat bewoners een duidelijke stem hebben in dit proces. Daarom spelen bewonerscommissies een belangrijke rol. Een bewonerscommissie vertegenwoordigt de huurders van een complex en heeft officiële rechten volgens

de Overlegwet. De commissie informeert bewoners, haalt hun mening op en kan advies geven over plannen zoals renovatievoorstellen of het sociaal plan.

Wanneer er geen bewonerscommissie is, kan er een klankbordgroep worden opgericht. Deze groep kan tijdens een project tijdelijke rechten krijgen om bewoners te raadplegen en advies te geven.

## Aandachtspunten vanuit HvW

Tijdens een bijeenkomst met bewonerscommissies uit Eindhoven is ook gesproken over verbeterpunten. Zo is aan Woonbedrijf gevraagd om bewoners eerder en duidelijker te informeren, bijvoorbeeld via startbrieven. Ook is benadrukt dat het belangrijk is om goed naar bewoners te luisteren, woonconsulenten zichtbaarder te maken in de wijk en gemaakte afspraken na te komen.

Participatie gaat namelijk niet alleen over wat er gebeurt, maar ook over hoe bewoners worden meegenomen in het proces.

## Evaluatie na één jaar

Het Eindhoven Statuut geldt voorlopig één jaar. Daarna wordt gekeken hoe het in de praktijk werkt. De ervaringen van bewonerscommissies, klankbordgroepen, huurdersorganisaties en corporaties worden daarbij meegenomen. Op basis van die ervaringen kan het statuut worden aangepast en verbeterd.

HvW blijft betrokken bij dit proces en blijft zich inzetten voor goede bewonersparticipatie.

Lijkt het je interessant hierover mee te denken? We zijn altijd op zoek naar nieuwe meedenkers & input! Neem contact op via [secretariaat@huurdersvanwoonbedrijf.nl](mailto:secretariaat@huurdersvanwoonbedrijf.nl)

### Verkorte weergave

Proces wanneer keuze voor sloop of renovatie nog niet is bepaald.



