

Voor huurders. Door huurders.

Nieuwsbrief

Editie april 2025

huurders

Van Woonbedrijf

040 236 40 31

www.huurdersvanwoonbedrijf.nl

communicatie@huurdersvanwoonbedrijf.nl

Beste huurder,

Welkom bij de eerste nieuwsbrief in onze nieuwe stijl! In deze editie nemen we je mee in de prestatieafspraken die we namens jou maken met Woonbedrijf. Dit zijn afspraken over belangrijke onderwerpen die direct invloed hebben op jouw woonplezier. We hebben erg interessante artikelen verzameld en geschreven over deze belangrijke onderwerpen. Wij zijn hier namelijk veel mee bezig. Op de foto zie je de ondertekening van de prestatieafspraken in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Bij deze ondertekening was ons oud-bestuurslid Cor aanwezig. Wij willen Cor via deze weg hartelijk danken voor al zijn inspanning voor de HvW. We zijn, door zijn vertrek, op zoek naar iemand die Cor's rol als vrijwilliger en/of bestuurslid kan opvangen. **Wil jij je als Cor's opvolger inzetten voor de prestatieafspraken? Laat het ons weten!**

Een van de onderwerpen is **duurzaamheid**. We leggen je in de nieuwsbrief uit hoe je zonnepanelen kunt aanvragen en waarom ze nog steeds voordelig zijn voor huurders. Ook zetten we ons in voor **betaalbaarheid**. We zijn druk bezig met het geven van advies over de geplande huurverhoging en doen ons best deze zo laag mogelijk te houden. Ook in de politiek is dit nu een hot-item. Je leest hier meer over.

Daarnaast besteden we aandacht aan **Wonen en Zorg** en de manier waarop woningen beter kunnen aansluiten bij de behoeften van bewoners. Verder kijken we naar het initiatief **Groen-het-samen**, waarmee huurders samen hun woonomgeving kunnen vergroenen.

We hopen dat deze nieuwsbrief je goed informeert over alles waar we als huurdersorganisatie aan werken. Heb je vragen of ideeën? Laat het ons weten!

Veel leesplezier!



We zien je graag.
Kom je ook?

Thema: prestatieafspraken

Uitnodiging voor onze huurdersbijeenkomst

We nodigen je van harte uit voor onze huurdersbijeenkomst. Hier praten we over de laatste ontwikkelingen binnen de HvW. Wat is er allemaal gebeurd binnen de huurdersvereniging en wat staat er op de planning? De nieuwe prestatieafspraken bespreken wij binnenkort met de gemeente en Woonbedrijf. Hiervoor hebben we graag input vanuit jou als huurder. Je leest verderop in deze nieuwsbrief wat prestatieafspraken precies zijn en waarom ze belangrijk zijn. Kortom: een super belangrijk thema waar we graag over praten. Zien we jou ook?

Aanmelden verplicht, graag voor 15 juni via secretariaat@huurdersvanwoonbedrijf.nl of 040 236 40 31. Locatie volgt na aanmelding, via bevestigingsmail of telefoon.

Maandag 30 juni 2025, welkom vanaf 18.30 uur. Start: 19.00 uur.

Wat betekenen prestatie

Wat zijn prestatie afspraken?

In de gemeenten van de regio Eindhoven en Helmond worden sinds jaar en dag prestatieafspraken gemaakt tussen huurders, woningcorporaties en gemeenten.

Prestatieafspraken zijn een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst. Een belangrijke achterliggende gedachte bij het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestingsdoelen te bereiken. De gemeenten moeten daarom hun Woonvisie met beleidsdoelen delen met de deelnemende partijen.

De prestatieafspraken zijn verankerd in de Woningwet 2015. Deze wet verplicht gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties om regelmatig te overleggen en afspraken te maken over de bijdrage aan het lokale woonbeleid.

De praktijk

De gemeenten, Woonbedrijf en andere woningcorporaties in de regio zijn professionals die fulltime bezig zijn met huisvestings-vraagstukken. De bestuursleden en vrijwilligers van Stichting HvW doen het er in hun vrije tijd bij. Wij kunnen uw hulp dus goed gebruiken!

We gaan in de toekomst bewonerscommissies meer bij deze prestatieafspraken betrekken. Dat vinden wij steeds belangrijker worden om huurders zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Maar ook omdat we met z'n allen meer weten en kunnen. We nodigen huurders van Woonbedrijf dan ook uit om actief mee te doen. Kom een keer een bakkie doen, dan praten we u bij!

In de prestatieafspraken wordt namelijk vastgelegd wat de plannen voor het woonbeleid zijn voor het komende jaar en komende jaren op lokaal (of regionaal) niveau.

Bij het maken van prestatieafspraken hebben gemeenten, woningcorporaties en wij als huurdersorganisatie een gelijkwaardige positie. Wij kunnen daarbij zelfgekozen professionele ondersteuning vragen voor advisering over

inhoudelijke vraagstukken en ideeën voor het betrekken van onze achterban.

Onderwerpen binnen prestatieafspraken

Veel besproken thema's zijn:

- **Woningbouw:** hoeveel woningen denkt men de komende jaren te bouwen. Wat is het percentage sociale woningbouw?
- **Huurprijzen en betaalbaarheid:** Afspraken over het betaalbaar houden van de sociale huur.
- **Verduurzaming:** Afspraken over het energiezuiniger maken van woningen, zoals isolatie, zonnepanelen.
- **Toewijzing van woningen:** Hoe worden woningen toegewezen aan verschillende doelgroepen?
- **Wonen en Zorg:** Samenwerking om huisvesting te regelen voor mensen die zorg nodig hebben, zoals ouderen of mensen met een beperking.
- **Leefbaarheid:** De woonomgeving wordt die als prettig, veilig en geschikt ervaren om te wonen, werken en leven.

Ieder zijn uitvoerende taak

De Woningcorporaties, voor ons in de praktijk Woonbedrijf, neemt de uitvoering van de afspraken op zich, bijvoorbeeld door (sociale) woningen te bouwen te renoveren of te verduurzamen.

Wij, als Huurdersorganisatie Stichting HvW, vertegenwoordigen de belangen van huurders van Woonbedrijf en beoordelen of de afspraken voldoen aan de behoeften van huurders.

Het uiteindelijke doel van prestatieafspraken is om samen te werken aan een betere woon- en leefomgeving die aansluit op de behoeften van bewoners bij de uitwerking van een gemeentelijk beleid.

afspraken voor huurders?

De Huurders van Woonbedrijf en Woonbedrijf als organisatie werken samen in 5 kerngemeenten:

- **Gemeente Eindhoven** samen met andere woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- **Gemeente Geldrop** samen met andere woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- **Gemeente Veldhoven** samen met andere woningcorporaties en andere huurdersorganisaties.
- **Gemeente Helmond** samen met andere woningcorporaties en andere huurdersorganisaties.
- **Gemeente Best** samen met andere woningcorporaties en huurdersorganisaties.

In de twee andere gemeenten waar Woonbedrijf woningen heeft, Valkenswaard en Son en Breugel, doet Woonbedrijf niet meer actief mee aan de prestatieafspraken. In Son en Breugel is het plan om de woningen te verkopen aan een andere woningcorporatie. In de prestatieafspraken van Valkenswaard voor 2024-2028 staat dat Woonbedrijf de woningen wil verkopen. Dit betekent niet dat er geen onderhoud meer wordt gedaan aan de woningen in beide gemeenten.

Het thema Wonen en Zorg

Wonen met zorg is een belangrijk, actueel en tegelijkertijd een zorgelijk thema in de volkshuisvesting en in de prestatieafspraken. Zeker nu meer mensen met een (intensieve) zorgvraag zelfstandig blijven wonen. Het raakt aan ouderenhuisvesting en de toegankelijkheid van de woningvoorraad van woningcorporaties.

Gemeenten, woningcorporaties en wij als huurdersorganisatie ondersteunen het zelfstandig wonen in de wijk door hierover harde prestatieafspraken te maken. Hierbij zijn natuurlijk ook tal van andere (zorg)partijen betrokken. Met dit instrument willen we concrete stappen naar een betere samenhang tussen het wonen, zorg en ondersteuning. Deze afspraken zorgen voor het versnellen, concretiseren en 'smart' maken van gezamenlijke doelen op het gebied van wonen met zorg.

Uit een onderzoek van de Woonbond zijn als voorbeeld de volgende adviezen naar voren gekomen:

- Bij nieuwbouw moeten levensloopbestendige woningen minimaal voldoen aan Woonkeur, met een goed pluspakket.
- Bij verduurzaming van woningen meteen ook de toegankelijkheid verbeteren.
- Acties om de brandveiligheid in de bestaande woningen en wooncomplexen te verbeteren, zoals aanbrengen rookmelders, elektrisch koken, ontruimingsoefeningen ed.
- Kleine woningaanpassingen voor de doelgroep worden kosteloos door de woningbouwcorporatie aangebracht.
- De gemeente maakt met woningcorporaties en eventueel andere partijen een goed WMO convenant waarin staat omschreven wie waarvoor verantwoordelijk is zodat burgers weten bij wie ze kunnen aankloppen en wat ze kunnen verwachten.
- Zorgen dat woonomgeving toegankelijk en veilig is, dus voorzieningen in de buurt (winkels, zorg, ontmoeting) en inrichting goed regelen.
- Bij nieuwbouw rekening houden met de toekomst: woningen voorbereiden op domotica en technologie.

Huurverhoging 2025: Felle discussie in politiek en gemeenten

De huurverhoging van 2025 zorgt voor veel discussie. De minister wil een stijging van 4,5%, maar de Woonbond pleit voor maximaal 3,1% – gelijk aan de inflatie. Steeds meer gemeenten en politieke partijen willen ingrijpen om huurders te beschermen.

Politieke strijd om huurbevrozing

GroenLinks, PvdA en SP willen de huren per 1 juli bevroren, maar een meerderheid in de Tweede Kamer stemde hiertegen. De PVV, die tijdens de verkiezingen huurverlaging beloofde, wil pas bij de voorjaarsnota in juni actie ondernemen, wat te laat is voor 2025. Ondertussen werken oppositiepartijen aan een spoedwet om de huurverhoging alsnog tegen te houden.

Gemeenten roepen op tot matiging

In meerdere gemeenten, zoals Apeldoorn, Oss, Hilversum en Hoorn, worden stappen gezet om huurverhogingen te beperken tot de inflatie. Omdat gemeenten geen directe invloed hebben op het huurbeleid van corporaties, moeten ze in gesprek om tot afspraken te komen.

Woonbond: huurders mogen niet opdraaien voor bouwkosten

Volgens de Woonbond is een huurverhoging van 3,1% voldoende om de meeste bouw- en renovatieplannen van woningcorporaties uit te voeren. Toch vragen veel corporaties de maximale verhoging, terwijl ze nog geen 60% van hun geplande nieuwbouw realiseren. De bond vindt dat het Rijk meer moet bijdragen en dat huurders niet de rekening mogen betalen voor de wooncrisis.

Wat nu?

De Woonbond blijft in gesprek met gemeenten en de politiek om huurders te beschermen. Daarnaast heeft de Tweede Kamer minister Mona Keijzer opgedragen opnieuw met de Woonbond te overleggen over het woonbeleid. Ondertussen blijft de druk op corporaties en de overheid toenemen.

Samen werken aan duurzame en gezonde woningen

De Generalenbuurt is aardgasvrij, met steun van de Rijksoverheid. Dit project, onderdeel van het Programma Aardgasvrije Wijken, zorgde er eerder al voor dat 580 woningen overgingen op duurzame energie. De warmte komt uit een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), wat zorgt voor minder CO₂-uitstoot en een lagere energierekening.

Gasvrij wonen is een belangrijk thema binnen de prestatieafspraken. Het draagt bij aan duurzame, energiezuinige en gezonde woningen. Steeds meer nieuwbouw wordt al zonder gas opgeleverd, en ook bestaande wijken zoals de Generalenbuurt, Lievendaal en 't Ven maakten de overstap. Wist je dat gasvrij wonen niet alleen beter is voor het milieu, maar ook voor je gezondheid?

Minder ziek door minder gas

Koken op gas kan schadelijk zijn voor je gezondheid. Daarbij komen stoffen vrij die je beter niet kunt inademen, vooral als je astma hebt. Onderzoek laat zien dat veel mensen ziek worden door gasgebruik in huis. In Nederland kregen ongeveer 80.000 mensen astma en overlijden jaarlijks 1.300 mensen eerder door deze schadelijke stoffen.

De oplossing? Koken zonder gas of altijd de afzuigkap aanzetten bij gebruik van een gasfornuis. Dit helpt om gevaarlijke stoffen direct naar buiten te laten verdwijnen.

Duurzaamheid



Foto van werkgroep 'Groen-het-samen'

Groen-het-samen

Een project dat Woonbedrijf heeft op het gebied van duurzaamheid is 'groen-het-samen'. Het vervolg op 'groen-het-zelf'.

Dit was een project uit 2024 en ging over duurzame aanpassingen die bewoners zelf kunnen aanvragen. Denk aan isolatie, elektrisch koken, regentonnen, zonnepanelen of een groendak. Deze opties zijn de top 5 van voorkeuren van groene bewoners die bij het kenniscafé (eind 2023) waren. Deze opties kun je nu aanvragen op de website van Woonbedrijf. Daar zie je meteen of er toestemming nodig is en wat de voorwaarden.

We gaan verder onder de naam groen-het-samen Om het belang van samenwerken met bewoners,

samenwerkingspartners en medewerkers aan te geven. Komende tijd richten we ons op vergroenen. Dus de komende acties gaan over het groener maken van tuinen en straten. Bijvoorbeeld:

- Regentonnen plaatsen en het loskoppelen van regenpijpen. Het regenwater kan zo gebruikt worden om de tuin te sproeien. Ook zorgt het voor verkoeling (zeker als er veel planten zijn die het water op kunnen nemen).
- We kijken ook hoe we achterpaden gaan veranderen, zodat die aantrekkelijker worden voor mens en dier.

Ook willen we meer doen aan communicatie voor bewoners over vergroenen. Maar dat is nog niet alles!

Op 12 mei om 17.30 uur is er een bijeenkomst 'groen voor en door de wijk'

Deze is bedoeld voor bewoners met interesse in vergroenen en medewerkers van Woonbedrijf met speciale interesse in duurzaamheid. We eten eerst samen soep en een broodje. Daarna vertelt Kees Lepoeter van Adopteer een Straat over de kracht van groen in buurten. En we gaan buiten kijken, bij 'geadopteerde straten'.

Aanmelden voor meer informatie kan via groenhetsamen@woonbedrijf.com. **Let op: je kunt je met 2 personen per huishouden aanmelden.** En er is een max. van 50 mensen. Dus meld je snel aan!

Zonnepanelen blijven voordelig voor huurders

Wil je besparen op je energiekosten en bijdragen aan een duurzamere woning?

Zonnepanelen zijn nog steeds voordelig, ook na het afschaffen van de salderingsregeling in 2027. Als huurder hoef je namelijk geen grote investering te doen. Je betaalt een vast bedrag via de servicekosten, maar bespaart meer op je energierekening. Het is wel altijd slim om stroom meteen te gebruiken, bijvoorbeeld door te wassen als de zon schijnt. Wist je dat Woonbedrijf zonnepanelen per buurt aanbiedt?

Is jouw woning geschikt? Dan komt een adviseur langs om alles uit te leggen. De installatie duurt één dag en je kunt via een app zien hoeveel stroom je opwekt. Benieuwd of jouw woning in aanmerking komt? Lees verder en ontdek hoe je zonnepanelen aanvraagt!



Fotografie: 365zon.nl

Jouw eenvoudige stappenplan naar zonnepanelen op je (hoogbouw?) dak in een mum van tijd waar je ook alles bij kunt houden met een app.

Denk je erover na om zonnepanelen te nemen? Of denk je dat dat niet kan omdat je in een flat woont? (dat willen wij ook weten). Kom je per definitie niet in aanmerking voor zonnepanelen als je in de schuldhulpverlening zit? Of verschilt dat? En wil je weten wat zonnepanelen voor jou betekenen? Lees dan verder.

Stel je nu eens voor dat je zonnepanelen wilt om je energiekosten te verlagen.

Welke stappen moet ik dan zetten om zonnepanelen te krijgen?

1. Je meldt je aan bij 365zon (www.365zon.nl). Dit doe je door een mailtje te sturen naar service@365zon.nl. Je geeft aan dat je huurder bent bij Woonbedrijf, zonnepanelen wilt en vraagt of ze langs willen komen om te kijken wat er te besparen valt.

2. Je maakt een melding hiervan bij Woonbedrijf. Dit doe je heel eenvoudig door het email adres van Woonbedrijf in de Cc te zetten van het mailtje hierboven. Het e-mailadres dat je hiervoor kunt gebruiken is: info@woonbedrijf.com.

(In het geval van een renovatie voor jouw woning, krijg je een brief van Woonbedrijf. Wanneer er geen renovatie op de planning staat, moet je zelf actie ondernemen).

Als je dit hebt gedaan, komt 365zon bij je langs en leggen ze uit of het mogelijk is en zo ja, hoeveel panelen er op jouw dak passen. **Jij moet zorgen dat je je energierekening van het afgelopen jaar bij de hand hebt** met daarop het verbruik van je kWh van een heel jaar.

Dit is allemaal vrijblijvend. Hierna weet je hoeveel je moet gaan betalen, hoeveel kWh je gaat besparen en kun je altijd nog zeggen of je het wel of niet doet. Dit kun je als **individuele huurder** doen, het is niet nodig om met meerdere huurders tegelijk aan te melden.

Dus iedereen kan zonnepanelen aanvragen?

Ja, iedereen kan zonnepanelen aanvragen. Wanneer 365zon zegt dat het kan, krijg je zonnepanelen. Zit je in de schuldhulpverlening, dan is dit niet altijd waar. De bewindvoerder beslist hier dan ook. Met toestemming van 365zon en Woonbedrijf kunnen de zonnepanelen geplaatst worden.

Is dat eigenlijk niet gek dat juist als je in de schuldhulpverlening zit, je geen panelen mag krijgen? Want je betaalt voor een investering, dat is extra, maar het levert toch altijd meer geld op om zonnepanelen te nemen dan dat het je kost?

Ja, dat klopt, maar de bewindvoerder moet daar toestemming voor geven. Het kan dus wél. Toch is het zo dat ze vaak een negatief advies geven. Dat is in ieder geval de ervaring die hier leeft. Er zijn mensen die in de schuldhulpverlening zitten en daardoor geen zonnepanelen krijgen. De reden hiervoor is dat de huurlasten te hoog worden en dit dan niet in balans is met het geld dat je binnenkrijgt. Het ligt een beetje aan het inkomen dat er binnenkomt, de hoogte van de schulden en hoe hoog de huur is. Maar wanneer je weer uit de schuldhulpverlening bent, kun je de zonnepanelen nogmaals proberen aan te vragen.

Hoelang duurt het voordat ik de panelen krijg?

Dit gaat vrij snel. Je ziet regelmatig dat wanneer nieuwe huurders een woning betrekken waar nog geen zonnepanelen op lagen, de zonnepanelen in dat tijdsbestek geplaatst worden. En de zonnepanelen van nu zijn beter dan de zonnepanelen van toen.

Dus die panelen die nu gelegd worden zijn beter dan de panelen die een tijdje terug zijn geplaatst. En merk ik dat dan ook in het prijsverschil ofzo? Waar merk ik dat aan?

In verhouding brengen de nieuwste zonnepanelen meer rendement op zodat het ook nog gunstiger is. De nieuwste zonnepanelen hoeven ook niet meer schoongemaakt te worden. Die oude panelen moeten nog wel schoongemaakt worden. Gelukkig houdt 365zon de kwaliteit van de panelen in de gaten. Ook jij ziet dit met de app van 365zon die zij samen met jou instelt.

Als mijn rendement lager is dan de buurman of buurvrouw, ligt het dan per definitie aan het schoonmaken van de zonnepanelen?

Nee, er is nu meer bewolking als vorig jaar. Dit zorgt er ook voor dat jouw zonnepanelen minder hebben opgebracht in vergelijking met vorig jaar. Het ligt er dus niet altijd aan dat ze schoongemaakt moeten worden. Wat wel voorkomt is dat wanneer je oude zonnepanelen hebt, je 1 kwart of 1 kWh opwekt, terwijl je buurman of buurvrouw 2 kWh heeft omdat die een nieuw panelen heeft. Dat verschil is er gewoon. En heeft natuurlijk ook te maken met de positie van je woning.

Ik woon in flat. Kan ik dan zonnepanelen krijgen?

Wel, in Geldrop is er een proef geweest van 365Zon waarbij ieder appartement 5 zonnepanelen kreeg. Zoek maar eens op 'zonnepanelen hoogbouw Geldrop' op de website van Woonbedrijf als je dit artikel wilt lezen. De proef was geslaagd.

Wij, de huurdersvertegenwoordiging, vragen ons af welke bewonerscommissies zich hard willen maken voor zonnepanelen op hun hoogbouw?

Zonnepanelen: heb jij ze op dak?

Energie besparen

Huurders vinden energie besparen in de woning erg belangrijk, geeft 86 procent aan. Van alle deelnemers zou de helft nu alsnog kiezen voor zonnepanelen. Om energie te besparen en voor het klimaat. De huurders die aangeven niet voor zonnepanelen te kiezen zeggen dat de onzekerheden rond de salderingsregeling en de financiële lasten daarbij een rol spelen. Er is kritiek op het gebrek aan consistent beleid en de beperkte voordelen voor huurders. De bereidheid om zonnepanelen te plaatsen neemt daardoor af.

Van de huurders die zonnepanelen hebben zegt 59 procent dagelijks of wekelijks bewust bezig te zijn met het verbruiken van de eigen zonnestroom. Bijna een vijfde zegt hier helemaal niet mee bezig te zijn. Driekwart van de huurders houdt de opbrengst van de zonnepanelen actief bij.

