

Jaarverslag

2025

huurders
Van Woonbedrijf

Voorwoord

De Stichting Huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf (hierna: StHvW) is opgericht om de belangen van huurders van de verhuurder Woonbedrijf te waarborgen.

Om de doelstellingen te behalen geeft de stichting gevraagd en ongevraagd advies over diverse onderwerpen van beleid. De stichting bestaat uit vrijwilligers die zich inzetten voor goede, betaalbare woningen in een veilige en prettige woonomgeving. Helaas zijn we regelmatig te laat of te weinig geïnformeerd door Woonbedrijf, waardoor er ook conflicten kunnen ontstaan.

Er is dit jaar een klein wonder gebeurd in een bewogen jaar, waarin het bestuur te maken had met onderbezetting. In de zomer zijn meerdere aspirant-bestuursleden gestart. Het merendeel is gebleven, maar na de eerste bestuursvergadering waren er helaas te weinig huurders aanwezig om hen formeel aan te stellen. Gelukkig is dit 23 december 2025 alsnog goed gekomen.

We beschikken nu over een hecht team, afkomstig uit verschillende gebieden, met veel ambitie en betrokkenheid.

Wel zijn we nog steeds op zoek naar bestuurders die in diverse gebieden waar Woonbedrijf huizen heeft de prestatieafspraken onder hun hoede willen nemen. Misschien denkt u erover na om je aan te melden als bestuurder of vrijwilliger, wil je weten wat het allemaal inhoudt lees dan goed ons jaarverslag.

Tot slot wil ik iedereen bedanken voor het hernieuwde vertrouwen in een goede toekomst.

Met vriendelijke groet,

Eefje Bogmans
Voorzitter StHvW



Inhoudsopgave

Voorwoord

Hoofdstuk 1 StHvW

Hoofdstuk 2 Inrichting en organisatie van StHvW

Hoofdstuk 3 De voorzitter StHvW

Hoofdstuk 4 De secretaris en secretariaat StHvW

Hoofdstuk 5 De penningmeester StHvW

Hoofdstuk 6 Prestatieafspraken

Hoofdstuk 7 Huurdersbijeenkomsten/huurdersvergaderingen

Hoofdstuk 8 Commissies

8.1 Commissie Woonruimteverdeling (verhuurbeleid)

8.2 Commissie Duurzaamheid

8.3 Commissie Renovatie, Groot Onderhoud en Sloop

8.4 Commissie Wonen en Zorg

8.5 Commissie Leefbaarheid

8.6 Commissie Communicatie

8.7 Huurderslijn

8.8 Portefeuillestrategie

Hoofdstuk 9 Diverse

9.1 Woonbond

9.2 Raad van Commissarissen

9.3 De onafhankelijke klachtencommissie

Hoofdstuk 10 Nawoord

Tegenslagen doen groeien en van fouten kan men leren.

Hoofdstuk 1 StHvW

In 2025 werden onze activiteiten beperkt door een tekort aan gezonde bestuurders. We realiseren wel daarmee onze tekortkomingen. De stichting streeft naar een zo evenwichtige mogelijke samenstelling van het bestuur, doordat de bestuurders en vrijwilligers uit verschillende gebieden en wijken komen. Ook streven we naar een afspiegeling van de huurders, met betrekking tot geslacht, leeftijd, competenties en interesse.

Het betekent ook dat zij goed op de hoogte moeten zijn van de ontwikkelingen. Dit kan door het lezen van raadstukken, meldingen in de krant, bijwonen van vergaderingen, volgen van cursussen etc.

In Januari 2025 hadden we een bezetting van 12 personen, deze bestond uit:

Hr. Zegveld	1 ^e penningmeester
Mw. Slegers	2 ^e penningmeester
Hr. Kok	aspirant secretaris/ aspirant bestuurder
Mw. Bogmans	voorzitter
Hr. Koller	bestuurslid
Mw. Julius	bestuurslid
Mw. Tönjes	aspirant bestuurslid
Hr. Van Galen	aspirant bestuurslid
Hr. Peeters	adviseur
Hr. Nas	vrijwilliger duurzaamheid
Hr. van Splunder	adviseur
Hr. Prinsen	adviseur

Gedurende het jaar:

- Heeft Hr. Kok zijn functie als aspirant bestuurslid en secretaris neergelegd.
- Heeft Mw. Tönjes haar functie als aspirant bestuurslid neergelegd.
- Heeft Hr. Van Galen zijn functie neergelegd vanwege gezondheidsredenen.
- Is Hr. Koller afgetreden als bestuurslid na 12 jaar en is nog steeds adviseur.
- Is Hr. Zegveld afgetreden als bestuurslid na 12 jaar en is nog steeds als vrijwilliger en zich teruggetrokken bij het penningmeesterschap.
- Is Mw. Slegers is 1^e penningmeester geworden.
- Is Mw. Demirci secretaris geworden.
- Heeft Josje Taabe haar functie als aspirant bestuurslid neergelegd vanwege haar drukke werkzaamheden.
- Heeft Raynor Freeke zijn functie als aspirant bestuurslid zijn functie neergelegd. Zijn werk- en privésituatie veranderde. Daardoor kan hij geen ruimte vinden om zich goed in te zetten.
- Heeft Ton Witlox zijn functie vanwege gezondheidsredenen zijn functie als aspirant bestuurslid neergelegd.
- Heeft het bestuur en de aspirant bestuursleden afscheid genomen van Hr. Prinsen als adviseur

Op 23 december zijn de nieuwe bestuursleden van StHvW officieel geïnstalleerd. Met hun benoeming van het bestuur dachten we op volle sterkte te zijn en klaar te zijn om de ambities en doelstellingen van de stichting verder vorm te geven. Echter door de vele werkzaamheden zijn we tot de conclusie gekomen. Dat we toch nog te weinig bestuursleden hebben.

De nieuwe bestuursleden brengen ieder hun eigen expertise, ervaring en betrokkenheid mee. Ze vormen een hecht team dat goed kan samenwerken. Daarbij gaan ze met elkaar om op een eerlijke, betrouwbare en transparante manier. Ze krijgen ook de ruimte voor het nemen van initiatieven. Ook durven ze hun mening te delen en elkaar op fouten aan te spreken.

Samen met de zittende bestuursleden zetten zij zich in voor goed bestuur, continuïteit en de verdere ontwikkeling van Stichting StHvW.

Het bestuur spreekt zijn vertrouwen uit in de samenwerking met alle betrokken partijen en kijkt uit naar een constructieve en inspirerende bestuursperiode, waarin gezamenlijk wordt gewerkt aan het versterken van missie en activiteiten van de stichting.



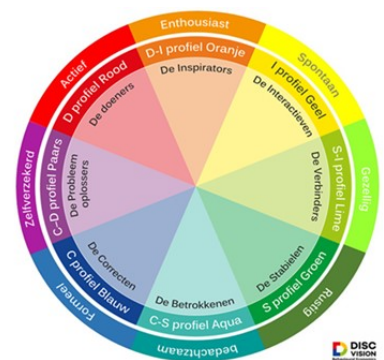
De samenstelling was per 31 december 2025

Mw. Slegers	1 ^e penningmeester
Mw. Bogmans	voorzitter
Mw. Demirci	secretaris/ bestuurslid
Mw. Julius	bestuurslid
Mw. van den Heuvel	bestuurslid
Hr. Beule	bestuurslid
Hr. van der Heijden	bestuurslid
Hr. Hendriks	bestuurslid
Mw. Smajlovic	bestuurslid
Hr. Peeters	adviseur
Hr. van Splunder	adviseur
Hr. Koller	vrijwilliger op oproep
Hr. Zegveld	vrijwilliger op oproep
Hr. van Dee	vrijwilliger prestatieafspraken Geldrop
Hr. Nas	vrijwilliger duurzaamheid

De bestuursleden zijn niet alleen gesprekspartner en adviseur voor Woonbedrijf, maar ook voor de gemeentes.

De huidige bestuursleden hebben in 2025 ook nog een uitgebreide cursussen gehad. Met als doel: Vergroten van bestuurlijke effectiviteit, kennis van volkshuisvesting en belangenbehartiging.

Als bestuur hebben we zoveel taken, dat we achter de schermen ook nog bezig zijn om meer nieuwe bestuursleden en vrijwilligers te zoeken. De werkzaamheden vergen meer tijd dan dat we voor mogelijk hadden gehouden.



In 2026 zullen we beslist ook niet stilzitten, er zijn voldoende uitdagingen om mee aan de slag te gaan.

Hoofdstuk 2. Inrichting en organisatie van StHvW

We vergaderen bijna iedere week met de bestuursleden en de aspirant bestuursleden om zoveel mogelijk op te pakken en elkaar te ondersteunen in lopende zaken. De adviesaanvragen worden gezamenlijk besproken en de adviezen geformuleerd. We noemen dit de bestuursvergaderingen. Er hebben in 2025 39 bestuursvergaderingen plaats gevonden.

Voor diverse thema's die besproken worden binnen de stichting zijn er vrijwilligers en bestuursleden die samen een commissie vormen, waarbij hun gezamenlijk standpunt bepalend is voor een advies naar het woonbedrijf toe. Een van de bestuursleden is verantwoordelijk voor een commissie. Deze legt tijdens de bestuursvergadering uit wat hun standpunt is en waarom.

In 2025 heeft StHvW Woonbedrijf ten aan zien van diverse zaken geadviseerd:

- **Adviesaanvraag Renovatie Complex 124 Weissenbruchlaan en omgeving.**
Hadden we een voorlopig negatief advies gegeven, Daarna was er een bewonerscommissie die verder in gesprek zijn gegaan.
- **Adviesaanvraag huurverhoging 2025**
We hebben hierover met een duidelijke motivatie aangegeven waarom we over de hoogte negatief hebben geadviseerd.
- **Adviesaanvraag Appelaar**
Hier hebben we een positief advies over gegeven.
- **Adviesaanvraag van Groot naar Beter.**
Hier hebben we een positief advies overgegeven.
- **Adviesaanvraag Herijking huur-en verhuurbeleid.**
We hebben hier ongevraagd negatief over geadviseerd.
- **Adviesaanvraag Genderhof.**
In eerste instantie negatief advies, nadat alle details zijn besproken en we het pand hebben bezocht, hebben we daarna onze mening herzien en een positief advies gegeven.
- **Adviesaanvraag Sterflats**
We hebben hier positief geadviseerd na meerdere malen overleg met de klankbordgroep

In sommige gevallen zijn er bewonerscommissies die dan het recht hebben om zelf advies te geven aan Woonbedrijf.

Er vindt regelmatig een periodiek overleg (PO) met Woonbedrijf plaats. Hierin bespreken we een aantal zaken die aandacht nodig hebben, nieuwe ontwikkelingen, komende adviesaanvragen of zaken die binnenkort moeten worden opgepakt. Het laatste kwartaal van 2025 zijn deze komen te vervallen en we pakken ze in 2026 weer op.

De PEK (Platform Eindhoven's Klantenraad) vergaderingen vinden 4x per jaar plaats met de wethouder en 4x per jaar zonder wethouder. Ze bespreken en stemmen over onderwerpen en bundelen de standpunten van alle Eindhovense huurdersraden. Ze treden op als gezamenlijke huurderspartners namens alle huurders. En leveren gezamenlijke input richting gemeente en corporaties. Een mooi voorbeeld is het sociaal statuut Eindhoven. Hierover meer in een ander deel van het jaarverslag.

Het PEK levert input aan overleg met de Wethouder Wonen van de gemeente, bijvoorbeeld over parkeerbeleid, het behalen van de ambitie van de prestatieafspraken en het woonbeleid.

Dit jaar zitten we als huurdersvertegenwoordiging niet in het BOW (Bestuurlijk Overleg Wonen). Hierin zit de gemeente, de woningcorporatie en een paar mensen van het PEK en soms ook partners. Ze zijn bezig met prestatieafspraken, besluiten over grote sloop-nieuwbouwprojecten, kaders voor de woonvisie en de jaarlijkse afspraken over bouw- en investeringsplannen. In het BOW worden strategische keuzes gemaakt over woningen.

Samenwerkingsovereenkomst

De overlegwet stelt duidelijke eisen aan de huurdersorganisatie.

Stichting Huurders van Woonbedrijf en Woonbedrijf hebben hun gezamenlijke afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, volgens de overlegwet. Hierin staan onder andere onze informatierecht en adviesrecht. Afgekort onder de naam SOK

In het document SOK staat beschreven hoe de onderlinge samenwerking tussen de partijen gaat. De samenwerking heeft tot doel:

- Het optimaliseren van de uitwisseling van informatie over het wonen;
- Het bevorderen van een goede relatie tussen huurders, bewoners en woningzoekenden en Woonbedrijf;
- Het laten aansluiten van het door Woonbedrijf te voeren beleid bij de behoeften van de huurders, bewoners en woningzoekenden.

In 2026 hebben we het doel om deze aan te passen aan de toekomstige eisen van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR). Het gaat bijvoorbeeld om integer handelen, democratische besluitvorming, transparantie en het nemen van verantwoordelijkheid. Het is erg belangrijk om aan goede en juiste verslaglegging te doen, want dat kan bescherming bieden tegen aansprakelijkheid.

Rollen binnen het bestuur

- **Voorzitter;** leidt vergaderingen en vertegenwoordigt het bestuur
- **Secretaris;** beheert samen met de managementassistent de administratie en maakt notulen
- **Penningmeester;** beheert de financiën, stelt de begroting op
- Bestuurders

Het zijn turbulente tijden op de sociale woningmarkt, er gebeurt héél veel en er moet nog meer worden bereikt. Dit vraagt om een sociaal en ambitieus gevoel. Wonen is dan wel een recht, maar er moet nog veel werk worden verricht om alle doelen te behalen.

Hoofstuk 3. Voorzitter StHvW

In 2025 ben ik, Eefje Bogmans, de voorzitter van StHvW. We hebben zoals we in het verslag 2024 hebben geschreven ons doel om de stichting te versterken behaald. Er heeft zich een nieuwe enthousiaste groep aangemeld, die uit verschillende gebieden komen met verschillende ervaringen en interesses. Deze hebben een cursus gehad en zijn nu bezig zich te specialiseren. Ik heb me ten doel gesteld om in 2026 een opvolger te krijgen, die het stokje overneemt. En wellicht is er in de toekomst ook een mogelijkheid om een vicevoorzitter te krijgen, die de voorzitter kan vervangen en de coördinatie ondersteunt naast de managementassistente.

We hebben in 2025 ook meer contact gekregen met enkele bewonerscommissies.

Eind van het jaar hebben we afscheid genomen van een aantal ervaren bestuursleden, die ons nog bijstaan, als wij ze nodig hebben.

Er gebeurt veel in Eindhoven en omgeving. We staan daarom ook open voor nog meer vrijwilligers en /of bestuursleden.

Op dit moment hebben we in 2025 ook nog professionele ondersteuning ingehuurd:

- Professionele ICT-ondersteuning bij Novion
- Professionele ondersteuning bij administratie, boekhoudkantoor Marian van Dommelen
- Professionele ondersteuning voor Website en Nieuwsbrief door B-PRESS
- En we maken gebruik van een Management Assistente ter ondersteuning van het bestuur. Waar we in 2026 afscheid van hebben genomen.

We zijn op zoek naar



HET BELANG
VAN EEN GOEDE
VOORZITTER BIJ
EEN
VERGADERING

Hoofdstuk 4. De secretaris en secretariaat StHvW

De secretaris

De secretaris van een stichting is de spil in de administratie, verslaglegging en communicatie. Belangrijkste taken zijn het notuleren van vergaderingen, de in- en externe correspondentie verzorgen, het archief beheren. Ook bereidt de secretaris vergaderingen voor en bewaakt de actiepunten.

Agendabeheer: Het opstellen en versturen van de agenda voor bestuursvergaderingen in overleg met de voorzitter.

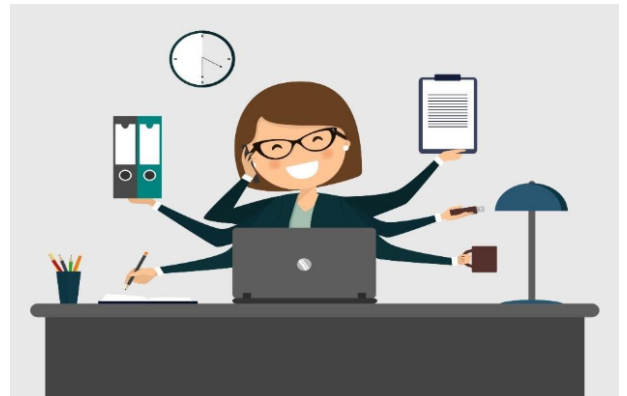
Notuleren: Het maken van verslagen en notulen van bestuursvergaderingen en eventuele andere bijeenkomsten

Correspondentie: Het schrijven van brieven, e-mails en (pers)berichten namens de stichting.

Statuten: Toezien op de naleving van de statuten en het huishoudelijk reglement.

Vergaderfaciliteiten: Het regelen van vergaderlocaties en faciliteiten.

De secretaris werkt nauw samen met de voorzitter en penningmeester en vormt zo het dagelijks bestuur van de stichting.



Het secretariaat

Het secretariaat van een stichting is de spil in de administratieve en organisatorische organisatie, verantwoordelijk voor correspondentie, notuleren, archivering en procedurebewaking. Secretariaat bereid vergaderingen voor, beheren documenten, onderhouden in- en externe communicatie en zorgen voor de naleving van statuten en wetgeving. Het ondersteunt zowel het dagelijks bestuur als de overige bestuursleden en vrijwilligers.

Vergaderondersteuning: Het opstellen van de agenda, uitnodigen van deelnemers, notuleren en het bewaken van de actiepunten.

Administratief beheer: Verwerken van inkomende/uitgaande correspondentie, beheer van het archief en de documentatie.

Bestuurlijke ondersteuning: Klankbord voor het bestuur, toezien op de naleving van de statuten en het huishoudelijk reglement.

Informatievoorziening: Beheren van de administratie en het zorgen dat relevante stukken beschikbaar zijn voor bestuursleden.



Vergadercycli

We hebben dit jaar negen dertig bestuursvergaderingen gehouden, waarin alles met elkaar wordt gedeeld en hierin worden ook de ontwikkelingen van het (nieuwe)beleid en advies gegeven over lopende zaken.

Regelmatig zit ons bestuur met de bestuurssecretaris Hr. Van Bakel van Woonbedrijf aan tafel. Dit periodiek overleg (PO) hebben we in 2025 negen keer gevoerd. Hierbij vragen we naar informatie over onderwerpen waar we iets meer over willen weten en daar komen dan weer vergaderingen en informatie momenten uit voort. We spreken dan met een expert van Woonbedrijf. Dit jaar was er minder contact geweest tussen StHvW en Woonbedrijf. Ook bij Woonbedrijf zijn er diverse personeel mutaties geweest zonder enige overdracht van kennis, waardoor er wel eens miscommunicatie en misverstanden ontstonden.

Eénmaal per jaar heeft het volledige bestuur een informeel overleg, in de vorm van een lunch met de bestuurder van Woonbedrijf. Dit jaar was het een kennismaking met het nieuwe bestuur.

Driemaal per jaar vergadert het bestuur met de huurdersafgevaardigden van de Raad van Commissarissen. Onderwerpen van gesprek waren in 2025 over onder andere waar we als StHvW tegen aan lopen bij Woonbedrijf, de ontwikkelingen van StHvW als stichting, de duurzaamheid samenwerking, verbetering proces rondom schoonmaak zonnepanelen.

Achtmaal per jaar, waarvan er vier per jaar met de wethouder Wonen, vinden er vergaderingen plaats met het Platform Eindhovens Klantenraden (PEK), waar alle afgevaardigden van alle corporaties in Eindhoven aan meedoen. Er wordt onder andere besproken waar iedereen zich mee bezig houdt en is vaak ook een voorbereiding op de vergaderingen met de wethouder en het "Bestuurlijk Overleg Wonen" (BOW) van de gemeente Eindhoven. Twee leden van het PEK nemen deel aan het BOW. Hier worden onder andere de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurders vastgesteld.

Ik ben Marleen van den Heuvel getrouwd met Joep. Wij wonen op de grens van het Hofke/Geestenberg. Nieuwsgierig geworden, en me aangemeld bij StHvW. Toen wij op vakantie waren in Spanje werd ik gebeld met de vraag of ik op kennismaking/sollicitatie gesprek wilde komen.

Na een zeer prettig gesprek begonnen als vrijwilligster met een verkenningsperiode, dat gaf mij de ruimte om te ervaren wat het beste bij mij past. Als nieuwe vrijwilligster was het natuurlijk heel verleidelijk om te veel taken tegelijk op te pakken, alles op te willen lossen en ja te zeggen tegen alles.

2025 heb ik afgesloten met de benoeming tot bestuurslid. Nu in 2026 met veel energie begonnen werkend aan:

- Kennismaking (Safari) binnen woonbedrijf
- Hoop (Huurdersorganisatie Ontwikkeling Plan
- Eindhovens statuut
- De brug te slaan tussen beleid Woonbedrijf en beleving van huurders

Door te leren met elkaar en te groeien naar een prettige positieve samenwerking hoop ik als bestuurslid van StHvW mijn steentje bij te kunnen dragen. Wil jij meedenken en meebeslissen over onderwerpen die belangrijk zijn voor jou en je burens?

Sluit je dan aan bij het bestuur van StHvW en word mijn collega!



Hoofdstuk 5. De penningmeester StHvW

Financieel jaarverslag 2025

In 2025 heeft een wisseling van het penningmeesterschap plaatsgevonden. Het penningmeesterschap is overgedragen van de heer Zegveld aan mevrouw Slegers.

De penningmeester is belast met het beheer en de verantwoording van de financiële huishouding van de Stichting Huurdersvertegenwoordiging van Woonbedrijf. Daarnaast is de penningmeester verantwoordelijk voor het voeren van een correcte en transparante financiële administratie.

Gedurende het verslagjaar is het bestuur periodiek geïnformeerd over de financiële activiteiten en de actuele financiële positie van de stichting. Deze onderwerpen zijn besproken tijdens de bestuursvergaderingen. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een extern financieel adviesbureau.

De in dit jaarverslag opgenomen financiële gegevens geven inzicht in de begin- en eindsaldi over het boekjaar 2025 en in de verhouding tussen de inkomsten en uitgaven. Het financiële jaarverslag over 2025 wordt in mei opgesteld door het administratiekantoor. Dit verslag bevat de definitieve cijfers en omvat ook informatie over bezittingen, afschrijvingen en eventuele correcties. Volgens de afspraken met Woonbedrijf zijn de kosten voor de managementassistente over het jaar 2025 als pm-post opgenomen.

Resultaat 2025:

Per 1 januari 2025 bedroegen de saldi:

Rekening-courant: € 28.255,32
Spaarrekening: € 100.913,40
Totaal: € 129.168,72

Per 31 december 2025 bedroegen de saldi:

Rekening-courant: € 24.135,11
Spaarrekening: € 90.913,40
Totaal: € 115.048,51



Eind 2024 is met Woonbedrijf overeengekomen om de jaarlijkse bijdrage aan de Stichting Huurdersvertegenwoordiging tijdelijk te bevriezen, aangezien de reserves van de stichting op dat moment als ruim werden beoordeeld.

In juli 2025 is voor het eerst weer een bedrag van € 50.000,00 ontvangen. Dit bedrag was bestemd voor de werving en de komst van nieuwe bestuursleden.

In 2025 is de eerste fase van het project HOOP afgerond. In december is een nieuw bestuur geïnstalleerd. Met de start van fase 2 van HOOP is een hogere begroting opgesteld. De uiteindelijke invulling van de kosten is afhankelijk van de beschikbare capaciteit en de ambities van de bestuursleden. Voorlopig is er een totaalbedrag van € 303.650,00 begroot. Aangezien de stichting beschikt over voldoende reserves, is besloten te starten met een voorschot van € 65.000,00 voor het eerste kwartaal. Daarnaast zijn in 2025 externe partijen ingeschakeld ter ondersteuning en ontlasting van het bestuur. Deze ondersteuning betreft

onder meer computerbeheer, technisch websitebeheer, telefonie en de vormgeving en lay-out van nieuwsbrieven en overige communicatiemiddelen.

Het nieuwe bestuur heeft de ambitie om in 2026 meer verbinding te zoeken en te versterken met de achterban. De ingezette professionalisering en ondersteuning dragen bij aan het realiseren van deze doelstelling.



Hoofdstuk 6 Prestatieafspraken

Woningcorporaties maken elk jaar afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is zo geregeld in de herziene Woningwet. In die afspraken staat bijvoorbeeld welke woningen corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen. Het is meestal op basis van meerjarenafspraken. In Eindhoven is dat bijvoorbeeld voor een periode van 2023 tot en met 2026. Wel volgt jaarlijks een actualisatie. Omdat het belangrijk is hebben we ook in een huurdersbijeenkomst uitgelegd wat het inhoudt. Je kunt het ook nog teruglezen in onze nieuwsbrief.

Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties kunnen met elkaar afspraken maken over zaken als:

- Aantallen nieuwbouw en sociale huurwoningen
- De betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- De huisvesting van bepaalde doelgroepen

Deze onderwerpen staan ook in het beleidsplan (de 'woonvisie') van de gemeente. Heeft de gemeente geen woonvisie? Dan zijn prestatieafspraken niet verplicht. Hebben ze het wel, worden die jaarlijks getekend.

Prestatieafspraken Helmond had in 2025 de drie pijlers:

- Meer betaalbare woningen,
- Energiezuinige en klimaatbestendige woningen en
- Een thuis voor iedereen in een fijne veilige buurt.



Samen maken we het in Helmond mogelijk:

Woningcorporaties: Woonpartners, Volksbond, Campen, woCom, Bergplaats, Woonbedrijf. Samenwerkende Helmondse Huurdersorganisaties (SH): Huurders Belangen Stichting Woonpartners, Huurdersbelangenvereniging Volksbond, Huurders Belangen Vereniging Campen, Huurdersvereniging woCom Helmond, Huurdersbelangenorganisatie De Peel, Stichting Huurdersvereniging Woonbedrijf. Gemeente Helmond.

Gemeente Helmond

Prestatieafspraken Eindhoven had in 2025 de pijlers:

- Voorraadontwikkeling, vergrote sociale woningvoorraad in een leefbare stad
- Woonzorgvisie
- Duurzaamheid
- Leefbare wijken
- Prestatieafspraken Geldrop-Mierlo had in 2025 de pijlers:
- Beschikbaarheid
- Passend wonen
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid en energie
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid

Prestatieafspraken Veldhoven had in 2025 de pijlers:

- Meer en passende woningen
- Sneller bouwen
- Wonen en zorg
- Duurzame toekomst

Voor Woonbedrijf behoren de gemeente Son en Breugel en Valkenswaard niet meer tot haar kerngebied, waardoor Woonbedrijf daar niet meer gaat bouwen.

Voor meer info: <https://www.woonbedrijf.com/prestatieafspraken-woningcorporaties>

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025 VELDHOVEN



'thuis

WONBEDRIJF

WOONinc.

Huurdersraad 'thuis

huurders
VAN WOONBEDRIJF

SHW
plus
Stichting Huurdersplatform
Wooninc. & Stayinc.

Veldhoven

www.huurdersvanwoonbedrijf.nl

huurders
Van Woonbedrijf

Hoofdstuk 7 Huurdersbijeenkomsten /huurdersvergaderingen

We hebben de bijeenkomsten en vergaderingen in het pand van de huurdersvertegenwoordiging gehouden.

Wij als huurdersvertegenwoordiging vinden het fijn om een goede band te verkrijgen met de achterban. Ook zijn dit jaar volgens de statuten de nieuwe bestuursleden gekozen door de huurders.

Tijdens deze bijeenkomsten hopen we ook dat het vertrouwen in ons groeit en dat er meer mensen ons komen ondersteunen in al onze werkzaamheden.

- Huurdersbijeenkomst 25 januari: Nieuwjaarsborrel
- Huurdersbijeenkomst 30 juni: Prestatieafspraken
- Huurdersvergadering 20 november: Presentatie nieuwe bestuursleden, stand van zaken met betrekking tot het Sociaal Eindhoven Statuut en van Groot naar Beter.
- Huurdersvergadering 23 december: Nieuw bestuursleden gekozen



Hoofdstuk 8 Commissies

8.1 Commissie woonruimteverdeling (verhuurbeleid)

In de nieuwe regionale verordening, die geldt tot en met 2029, is een urgentieregeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om per bouwproject specifieke afspraken te maken. Zo kan bijvoorbeeld worden afgesproken dat bewoners uit een bepaalde wijk voorrang krijgen. Ook kunnen bepaalde beroepsgroepen voorrang krijgen, zoals Eindhoven eerder al deed voor zorgmedewerkers, leerkrachten en agenten in het project Groot Hartje.

De negen gemeenten die samen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vormen, voeren echter géén algemene voorrangregeling in waarbij een deel van de woningen wordt toegewezen aan lokale inwoners.

Nieuw is daarnaast dat bij de urgentiecategorieën 'maatschappelijk' en 'medisch (niet-Wmo)' voortaan sprake moet zijn van regiobinding. Dit voorkomt dat woningzoekenden van buiten de regio zich in SGE-gemeenten melden voor een urgentiebeschikking, omdat zij in hun eigen regio niet in aanmerking komen.

In 2025 hebben we antwoord gekregen op enkele vragen die ons bezig hebben gehouden. Die we dan ook graag met jullie willen delen.

Vraag: *Hoe kan het dat het percentage aftoppen van 10-15% zo sterk is gestegen naar 54%? Woonbedrijf wil dit terugbrengen naar maximaal 30%. Wat is de gedachte en verklaring hierachter?*

Antwoord: De voornaamste reden van de stijging is onze inzet om de slaagkansen van de doelgroep voor passend toewijzen te verhogen. Dit zijn de laagste inkomens en deze doelgroep wordt ook wel de primaire doelgroep genoemd. Tegelijkertijd behielden we de keuzevrijheid voor huishoudens met hogere inkomens om ook de woningen te huren waarvan we de huren extra verlaagden. Om de slaagkansen voor de primaire doelgroep op peil te houden, waren relatief veel woningen nodig met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Immers, ook huishoudens met een inkomen boven deze grenzen konden deze woningen huren. Door woningen die we extra verlaagden in huurprijs niet meer te verhuren aan een hogere inkomensklasse, hebben we er minder nodig om de slaagkansen op peil te houden.

Daarnaast spelen twee ontwikkelingen een rol. De eerste is de stijging van het aantal punten per woning door renovaties, verduurzaming en aanpassing van regelgeving. De maximaal redelijke huur van onze woningen steeg, waardoor we meer moesten aftoppen. De tweede ontwikkeling is de beperktere stijging van de aftoppingsgrenzen dan de maximaal redelijke huurprijzen. De aftoppingsgrenzen stijgen met de gemiddelde huurstijging van het voorgaande jaar, terwijl de huurprijzen van de maximaal redelijke huur met inflatie stijgen. De huurstijging was de afgelopen jaren lager dan inflatie. Ook hierdoor moesten wij meer aftoppen.

Het terugbrengen van het percentage van 54% naar maximaal 30% betekent dat wij meer huurinkomsten ontvangen bij nieuwe verhuringen, maar dan wel van woningzoekenden die dit gezien hun inkomen zouden moeten kunnen betalen. Er zijn minder woningen die een extra korting krijgen boven op de afslag naar 70% van de maximale huur op basis van het Woningwaarderingstelsel. Deze huurinkomsten zetten wij in voor onze volkshuisvestelijke doelstellingen, zoals: nieuwbouw, renovaties en het vergroten van de leefbaarheid in de wijk. De woningen die de extra korting wel krijgen, zijn uitsluitend nog beschikbaar voor de doelgroep waarvoor is afgeprijsd. Door hier slim mee om te gaan krijgen we een eerlijke verdeling van de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen.

Vraag: Wat zijn de uitzonderingsgevallen voor een lagere streefhuur?

Antwoord: Woningen krijgen een lagere streefhuur om deze beschikbaar te maken voor een bepaalde inkomensklasse, meestal de primaire doelgroep. Wanneer in een wijk veel grote woningen staan, dan zijn er ook veel woningen die op basis van de regel '70% van maximale huur' een te hoge huur krijgen voor de primaire doelgroep. Door een deel van de woningen af te toppen, heeft ook de doelgroep voor passend toewijzen kans op een woning in die wijk. Hiermee zorgen we voor een betere mix van inkomensgroepen.

Met de herijking van het huur- en verhuurbeleid hebben uitsluitend huishoudens met een lager inkomen toegang tot de afgetopte woningen. Voorheen konden ook huishoudens met een hoger inkomen reageren op de woning via Wooniezie, waardoor de extra verlaging van de huurprijs niet terecht kwam bij de doelgroep waarvoor deze bedoeld was.

Vraag: Inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoe wil Woonbedrijf vat hierop krijgen als je de financiële situatie van huurders niet kent?

Vraag: Energieprestatievergoeding 2.0. Wat betekent dit concreet? Wat is het verschil tussen de energieprestatievergoeding en energieprestatievergoeding 2.0? Volgens de nationale prestatieafspraken mogen isolatiematregelen niet worden verrekend met de zittende bewoner. Dat de huurder moet betalen voor zonnepanelen en isolatie d.m.v. energieprestatievergoeding is dus tegenstrijdig.

Vraag: Hogere aftoppingsgrens voor woningen met een A+ label. Op basis van welke eisen wordt label A toegewezen, ondanks dat deze niet voldoen aan de energie labels die Rijksoverheid voorschrijft?

Antwoord: In de adviesaanvraag hebben wij het voornemen opgenomen om de inkomensafhankelijke huurverhoging, de Energieprestatievergoeding 2.0 en de hogere aftoppingsgrens voor woningen met een A+ label te onderzoeken. Het betreft een voornemen tot onderzoek en geen concreet beleidsvoorstel waarop wij uw advies vragen. De onderzoeken worden in de komende maanden uitgevoerd, met aandacht voor de vragen en punten die StHvW aandraagt. Om uw vragen te kunnen beantwoorden moeten wij eerst zelf onderzoek doen. Wij betrekken uw StHvW graag in dit onderzoek.

Vraag: "45% van de toewijzingen bij Woonbedrijf vindt plaats op basis van toewijzing via Wooniezie. De overige 55% gaat via "bijzonder beleid" naar verschillende doelgroepen. Hoe gaat Woonbedrijf dit monitoren zodat de verhoudingen goed blijven en hoe gaat zij dit achteraf verantwoorden?"

Antwoord: Woonbedrijf monitort de cijfers over de toewijzingen via Wooniezie doorlopend, onder andere in een tertiaalrapportage. De resultaten worden jaarlijks gedeeld via de Wooniezie-rapportage.

Overigens herkennen wij de term 'bijzonder beleid' en de genoemde percentages niet. Als het bijzonder beleid de 'bemiddelingen' betreft, verwijzen we naar het antwoord op de volgende vraag. Hier gelden andere percentages voor.

Vraag: "Graag een toelichting op de 35% die wordt verhuurd via bemiddeling. Om hoeveel woningen gaat het? Graag een toelichting op wat "bemiddeling" inhoudt?"

Antwoord: Een woning die wordt bemiddeld wordt niet openbaar verhuurd via Wooniezie. De woningzoekende wordt direct gekoppeld aan de woning. Voor Woonbedrijf gaat het in 2024 om 17% van de verhuringen (exclusief onze studentenwoningen). Het aantal bemiddelingen is sterk gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. Dit heeft diverse oorzaken, waarvan een belangrijke is dat er minder urgenties zijn aangevraagd en toegekend. Dit beeld zien we terug in de regio. De verandering van de werkwijze vanwege urgenties is een voorname reden voor de daling.

Vraag: Voor woningzoekenden tussen de 23 en 34 jaar zijn de slagingskansen het kleinst (terwijl zij het meest actief zijn). Wat gaat Woonbedrijf daaraan doen?

Antwoord: De lage slagingskansen van jongeren zijn een bekend fenomeen. Dit heeft met name te maken met de toewijzing op basis van inschrijftijd. Jongeren hebben minder kans gehad om inschrijftijd op te bouwen. Ook is het een relatief grote groep woningzoekenden. Daardoor maken zij minder kans maken op woonruimte. Wij komen hieraan tegemoet door jongeren tot 28 jaar als doelgroep te bestempelen en voorrang te geven op bepaalde woningen. Ook bij het woningdelen richten wij ons op jongeren tot 28 jaar. Wij voorzien om onze voorraad deelwoningen uit te breiden in de aankomende jaren. Hiermee zullen de slaagkansen van jongeren omhooggaan.

Het voorgaande neemt niet weg dat Woonbedrijf in haar studentenportefeuille natuurlijk erg veel (studerende) jongeren helpt aan een woning.

Vraag: Huurbeleid soorten: geldt dit beleid alleen voor reguliere zelfstandige woonruimten? En waar zijn de andere naast dit huurbeleid reguliere zelfstandige woonruimten?

Antwoord: Deze herijking geldt uitsluitend voor het huur- en verhuurbeleid van zelfstandige woonruimten. Het beleid wat betreft studentenwoningen, bedrijfsruimten, parkeerplaatsen en garages wordt apart opgesteld en besproken met uw StHvW, wanneer dat zich aandient.

Het beleid wat betreft woningdelen valt wel onder het huur- en verhuurbeleid. Het is een uitwerking van het verhuurbeleid. Dit wordt momenteel verder uitgewerkt in een richtlijn.

Samengevat: er is nog veel werk aan de winkel. In 2026 zullen we toezien, zeker op de vragen van inkomensafhankelijke huurverhoging, de Energieprestatievergoeding 2.0 en de hogere aftoppingsgrens voor woningen met een A+ label die Woonbedrijf aan het onderzoeken is. Ook hier hebben we de huurders nodig om tot een goed advies te komen.

In Wooniezie bestaat nog onderscheid tussen 55+ en 65+ complexen. De slaagkans voor ouderen is aanzienlijk lager om een woning toegewezen te krijgen dan voor een regulier woningzoekende.

Een van de mogelijkheden is nu DeelWonen; woning delen. Speciaal voor jongeren van minimaal 18 en maximaal 2 jaar oud met minimaal 1 jaar inschrijftijd op Wooniezie.
<https://woonbedrijf.com/vergroot-je-woonkans-met-deelwonen>

De doorstroomregeling DOOR functioneert goed, maar leidt tot beperkte doorstroming na instroom. Het betreft ongeveer 100 instromers per jaar en na 2 jaar vaste bewoning, waarna er weinig doorstroming daarna is.

Een te hoge concentratie van kwetsbare bewoners kan de veerkracht van buurten onder druk zetten. Spreiding en diversiteit in bewoners samenstelling zijn essentiële beleidsdoelstellingen.

Voor een goede doorstroming en bewustwording is heldere communicatie noodzakelijk. Een duidelijkere informatie in Wooniezie over het type woning is belangrijk. Bij voorkeur voorzien van recente foto's van woningen. Hier blijven we op hameren.

Versnelde nieuwbouw is noodzakelijk, maar mag niet ten koste gaan van de huidige bewoners.

8.2 Commissie duurzaamheid.

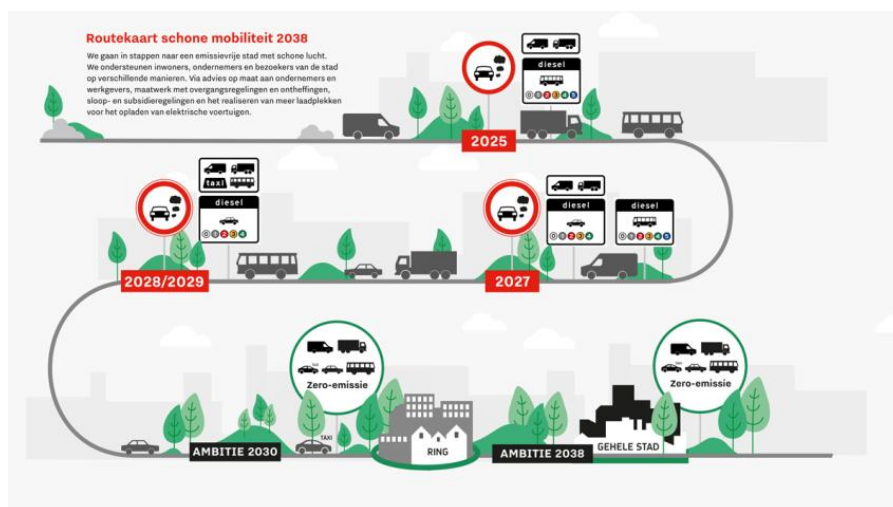
In de groep duurzaamheid zit namens StHvW, de Hr. De Beule, Hr. Nas, Mw. Bogmans en Mw. Julius. Mw. van Lent namens Woonbedrijf. Mw. Linssen namens een externe partij.

Volledige duurzaamheid van woningen bereik je niet van de ene op de andere dag. Het is een reis, die constant veranderd. Het betreft niet alleen een huis energiezuiniger maken, maar ook vergroening van de omgeving.

De transitie naar een duurzame* samenleving is één van de grootste uitdagingen van deze tijd. Huurders van Woonbedrijf moeten goed geïnformeerd/geadviseerd zijn over duurzame keuzes en mogelijkheden die passen bij hun woonsituatie en -wensen. Duurzaamheid betekent een leefwijze die geen schade toebrengt aan milieu en natuur. In ons dagelijks leven is duurzaamheid niet meer weg te denken. StHvW ondersteunt, met de commissie Duurzaamheid, een duurzame samenleving. Zij werkt nauw samen met Woonbedrijf met het behalen onze gezamenlijke duurzame ambities.



Woonbedrijf heeft een duurzaamheidspact gesloten met onder andere de gemeente en andere woningcorporaties. Ook wordt er onderzocht naar warmtenetten en zijn ontwikkeling. De slagingskans is ook afhankelijk van de betaalbaarheid, en hoeveel woningen er mee doen. Hoe dit pact gaat ontwikkelingen houden we in 2026 bij en zullen onze bijdrage er zeker aan leveren.



Dat betekende in 2025;

Huurders zijn geïnformeerd over duurzame mogelijkheden zoals woningisolatie, elektrisch koken, regentonnen, zonnepanelen, groene daken, laadpalen, oplossingen met betrekking tot een beter binnenklimaat en hittestress etc. Naar aanleiding van het project groen-het-zelf in 2024 is er een opvolging gekomen onder de naam Groen-het-samen. In samenwerking met bewoners, StHvW en Woonbedrijf werden plannen gemaakt en uitgevoerd. De bewoners zijn actief betrokken bij deze ontwikkelingen. Waarbij het gaat om de vergroening van de omgeving.

8.3 Commissie Renovatie, Groot Onderhoud en Sloop

Door de slechte ervaringen zijn mede dankzij aspirant bestuursleden diverse projecten nu goed gegaan en volgt Woonbedrijf nu meer de klantenreis. Natuurlijk gaat het niet overal even goed. We hebben ook te maken met diverse aannemers.

Woonbedrijf heeft mede door inzet van vrijwilligers en bestuursleden een update gemaakt van de klantenreis. Waardoor er in juli 2025 een nieuwe folder is uitgebracht.

Afspraken bij renovatie

Een huis renoveren* heeft gevolgen voor de bewoners. Daarom maken we hier afspraken over. Afspraken over hoe zo'n renovatieproces verloopt, over de rechten en plichten van ons en van onze huurders en van ons over hoe wij bewoners betrekken bij de renovatie.

*Met renovatie bedoelen we (ingrijpend) verbeteren of slopen van een woning

De afspraken gaan over:

Participatie

Elke buurt is anders. Dat weten bewoners heel goed. Daarom betrekken we hen graag bij de renovatieplannen. Hoe we dat doen staat in een participatieplan. Dit plan bevat afspraken over hoe wij onze huurders betrekken, hoe wij met onze huurders communiceren en hoe we de draagvlakmeting uitvoeren.

Draagvlakmeting

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders zich kunnen vinden in het renovatieplan. Wij willen dat 70 procent vóór het renovatieplan is om het door te laten gaan.

Hoe betrekken we bewoners

Denk hierbij aan: klankbordgroep/bewonerscommissie, woononderzoek, bewonersavonden, nieuwsbrieven, informatiebrochure, inloopbijeenkomsten, huisbezoeken, draagvlakmeting, bewonersbegeleider.

Rechten en plichten

De rechten en plichten van ons en onze huurders staan in het sociaal plan.

Ook maken we – in samenwerking met de bewonerscommissie (of klankbordgroep) per project specifieke afspraken. Deze staan in het projectgebonden sociaal plan.

Hierin staan afspraken over tijdelijk verhuizen, vergoedingen, voorzieningen en huurprijswijzigingen. We maken daarbij onderscheid tussen renovaties met en renovaties zonder behoud van huurcontract.

Wanneer gelden deze afspraken?

- alle nieuwe renovatieprojecten
- huurders met een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd
- als er meerdere huurwoningen bij betrokken zijn (complexmatige renovaties)
- als besloten wordt tot sloop en nieuwbouw

Individuele woningverbetering
groot onderhoud zonder woningverbetering

Het renovatieproces

- Start**
 - We beschrijven aan welke eisen het woongebied of gebied moet voldoen.
 - Bewoners richten een klankbordgroep of bewonerscommissie op.
- Onderzoek**
 - We onderzoeken de verschillende scenario's.
 - Onder de bewoners houden we een woononderzoek.
- Uitwerking**
 - We werken het voorkeurs-scenario uit.
 - De bewonerscommissie (of klankbordgroep) adviseert bij het uitwerken.
 - We maken een projectgebonden sociaal plan.
- Definitief plan**
 - We maken een definitief plan met daarin alle maatregelen en werkzaamheden.
 - Bewoners krijgen een brochure over de werkzaamheden en het projectgebonden sociaal plan.
 - We leggen het plan uit aan bewoners en maken waar nodig maatwerkafspraken.
 - Bewoners mogen over het plan stemmen (draagvlakmeting).
- Uitvoering**
 - We starten – als er 70% draagvlak is – met de werkzaamheden.
 - Een bewonersbegeleider informeert en helpt de bewoners tijdens de uitvoering.
- Evaluatie**
 - We ronden de renovatie af.
 - We evalueren het proces met de bewoners.
- Overdracht**
 - Het projectteam is klaar met de renovatie en alle communicatie loopt weer via de normale manier van Ons Doel.

Er zijn dit jaar vele adviesaanvragen voor renovatie geweest, onder andere een adviesaanvraag Weisserbruchlaan, Appelaar, Sterflat en Genderhof.

Het eerste project van de nieuwe commissie Renovatie en Sloop was Genderhof, dat volgens Woonbedrijf gesloopt moet worden. In eerste instantie hadden we negatief geadviseerd. Na uitleg en de rondleiding stonden bestuurders voorzichtig positief tegenover de plannen, waarbij veiligheid voor de toekomstige bewoners centraal staat.

Ook het dossier Sterflats vroeg aandacht. De klankbordgroep, waarin twee bestuursleden deelnamen, kwam tot een positief advies met duidelijke aandachtspunten waaraan Woonbedrijf moet voldoen.

De eerste gesprekken over projecten bij de Cavaililaan, Jerusalemlaan en Schellenskwartier zijn ook al gevoerd. En worden vervolgd in 2026.

Wanneer er sprake zijn van bewonerscommissies, dat betekend voor ons dat ze dan ons om advies kunnen vragen, maar in principe geven bewonerscommissies het advies aan Woonbedrijf en worden we alleen ingelicht over het resultaat.



In Eindhoven en omgeving willen ze meer huizen bouwen. Niet alleen in het centrum, maar ook in wijken en soms gaat dat gepaard met sloop.

Woonbedrijf heeft op meerdere locaties gesloopt, waarbij er nieuwbouw komt. Dit ging niet altijd even goed, zoals bij Prinsenjagt. Ze hebben ervan geleerd, ze luisterde zelfs naar de klankbordgroep, zodat er wel een goede afspraak kwam bij de Otto Veniusweg 2-92 & Piuslaan 1-91, Eindhoven. Er werden ongeveer ca. 92 woningen gesloopt voor nieuwbouw.

Zelf hebben we met hulp van onze adviseur een toetsingskader voor sloop gemaakt en deze aan Woonbedrijf uitgereikt. Met de hoop dat ze voor we advies kunnen geven, ook alle punten gevolgd moeten worden

Dit jaar is er een herijking van de voorziening Renovatie in bewoonde staat geweest, waar we samen met enkele bewonerscommissies naar gekeken hebben en hierop een advies gegeven. Waarbij een aanpassing in juli 2025 tot stand is gekomen.

Thema	Toetsingsvragen	Beoordeling (Groen/Oranje/Ro od)	Toelichting / Notities
1. Noodzaak en alternatieven	Is de sloop technisch/financieel goed onderbouwd? Zijn renovatie of andere scenario's onderzocht? Sluit het plan aan bij de lange termijnvisie van de corporatie en de gemeente?		
2. Woningvoorraad en volkshuisvesting	Wat komt er terug qua aantal, type en prijsklasse woningen? Wordt het betaalbare segment behouden of versterkt? Hoe past het in prestatieafspraken met de gemeente?		
3. Gevolgen voor huurders	Is er een sociaal plan aanwezig (vergoedingen, herhuisvesting, terugkeerrechten)? Hoe wordt de continuïteit van sociale netwerken geborgd? Worden kwetsbare huurders extra ondersteund?		
4. Participatie en communicatie	Zijn huurders en de huurdersorganisatie tijdig betrokken? Is er ruimte voor invloed op herhuisvesting of nieuwbouwplannen? Is de communicatie helder, volledig en transparant?		
5. Planning en fasering	Is de planning realistisch en duidelijk? Hoe wordt tijdelijke leegstand of overlast voorkomen? Hoe wordt de fasering afgestemd op bewonersbelangen?		
6. Financiële onderbouwing	Zijn de financiële keuzes inzichtelijk? Is er een kosten-batenanalyse van sloop versus renovatie? Zijn er subsidies of externe middelen benut?		
7. Juridische kaders	Wordt voldaan aan de Woningwet en huurdersrechten? Zijn prestatieafspraken en lokale beleidskaders gevolgd? Zijn er juridische risico's voor huurders?		
8. Monitoring en borging	Hoe wordt de uitvoering gemonitord en bijgestuurd? Is er tussentijdse rapportage aan huurders? Zijn afspraken vastgelegd in een bindend document?		
9. Leefbaarheid en wijkontwikkeling	Draagt het plan bij aan een leefbare en duurzame wijk? Hoe worden voorzieningen, infrastructuur en sociale cohesie meegenomen? Zijn duurzaamheid en klimaatdoelen integraal onderdeel van het plan?		

Sociaal Statuut Eindhoven

Het sociaal statuut is een plus op de overlegwet, waarbij vroeger de huurders betrokken moeten worden in de plannen van de corporaties. Als beginnende bestuursleden is het daardoor een direct intensieve periode. Het is een gezamenlijk traject van de vier corporaties in samenwerking met het PEK.

Er is gekeken naar het Nationale statuut en het Amsterdams statuut en daar zijn de beste punten uit genomen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen renovatie, groot onderhoud, en sloop met duidelijke afspraken over wanneer het sociaal statuut geldt, met aandacht voor maatwerk. Waarbij de belangrijkste doelen zijn duidelijkheid, tijdige betrokkenheid en eerlijke communicatie richting bewoners.

De pilot gaat starten half februari 2026 en dit zal door ons goed in de gaten gehouden worden. Ook zullen we de input van de bewonerscommissie meenemen in de pilot.



8.4 Commissie Wonen en Zorg

We worden steeds ouder en daardoor verandert de behoefte aan woonruimte. Ook de behoefte van mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte is net als bij oudere om zo zelfstandig mogelijk thuis te blijven wonen. Het anders organiseren van de zorg en ondersteuning is hard nodig vanwege het groeiende tekort aan zorgverleners, de toename van zorgkosten en de krapte op de woningmarkt. Zelfstandig kunnen blijven wonen hangt niet alleen van de woning af, ook de inrichting van de leefomgeving en de voorzieningen dragen hieraan bij.

Het is een maatschappelijke taak onder andere voor woningcorporaties met zorgorganisaties, gemeenten en welzijnsorganisaties om zorgzame, duurzame en inclusieve wijken te bouwen, waar mensen zo lang mogelijk gezond en gelukkig kunnen wonen. Dit vraagt om woonconcepten waarbij de zorg kwalitatief goed, betaalbaar en toegankelijk is.

Het aanbod aan woningen geschikt voor oudere en mensen met een beperking zijn divers. SeniorenPunt Eindhoven is een gezamenlijke service- en informatiepunt voor senioren in de regio Eindhoven. Hier werken Woonbedrijf, Wooninc., 'thuis en zorgpartners samen om passende woon- en zorgoplossingen voor 65-plussers te vinden, maar ook voor mensen die dit nodig hebben. Maatwerk moet altijd mogelijk blijven, daar maken we ons hart voor.

Je hebt nul-trede-woningen. Dit zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreft het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen. Een nul-trede-woning stelt veel ouderen en mensen met een lichamelijke beperking in staat om langer thuis te blijven wonen.

Je hebt geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. In Eindhoven en omgeving zijn er op dit moment geen bekende geplande of lopende Knarrenhof-projecten die specifiek op seniorenhofjes lijken en die geadverteerd worden via Woonbedrijf of andere corporaties. Wellicht moeten we ons daar meer voor inzetten. Deze woonvormen is namelijk ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan, met in de nabijheid de voorzieningen. Woonbedrijf verhuurt zelf meestal geen traditionele serviceflats met uitgebreide zorg- en servicepakketten zoals in sommige woonzorg complexen. Wel zijn er senioren woonopties en woonzorg-gerelateerde woningen via partners en bemiddeling.



Je hebt ook verpleegzorgplekken. Een deel van de geclusterde woonvormen betreft zorggeschikte woningen: deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Ook hiervoor moet je bij het Seniorenpunt zijn.

Het project “Van Groot naar Beter” gaat over de doorontwikkeling van het doorstroombeleid voor senioren.

Het initiatief begon jaren geleden met prestatieafspraken over samenwerking tussen woningcorporaties en het toenmalige “Woning+ Vitalis”, nu het Seniorenpunt. De pilot is gestart in 2022 met corporaties uit Eindhoven en Helmond.

De resultaten waren positief en leidden tot plannen voor een regionale regeling waaraan inmiddels 11 van de 13 corporaties deelnemen. (Woningbelang en WSZ, doen niet mee). Het doel is ouderen te helpen comfortabeler te wonen, de woningvoorraad beter te benutten en doorstroom op gang te brengen voor gezinnen en starters. Je kunt nu ook gebruik maken om te verhuizen naar een andere gemeente of andere corporatie. Ouderen krijgen daarbij twee jaar voorrang met zoeken. Woonbedrijf vervult hierbij een trekkersrol en pleit samen met andere corporaties, gemeente en zorginstellingen voor een bredere woon-zorgvisie en financiële stimulansen.



Wij hebben als StHvW meegeholpen om dit idee verder uit te bouwen. Zo hebben de bewoners van Woonbedrijf geen dubbele huurlasten bij de verhuizing. Men ontvangt restitutie van de laatste maand huur ter ondersteuning voor dubbele huurlasten. Woonbedrijf maakt in maatwerksituaties gebruik van de mogelijkheid om huurgewenning toe te passen. Ook voor mensen met een beperking zijn er maatwerk mogelijkheden. Woonbedrijf werkt ook nauw samen met het Seniorenpunt. Deze geven regelmatig informatiebijeenkomsten waar het een en ander wordt uitgelegd.

Met andere woorden Woonbedrijf loopt met het woonzorgbeleid voor senioren vooruit op de gemeentelijke Woonzorgvisie. Zijn er belemmeringen voor het verhuizen, neem dan ook altijd contact op met Woonbedrijf. Wellicht is er een oplossing mogelijk.

Belangrijke aandachtspunten blijven:

- Veilige en toegankelijke stallingsmogelijkheden voor hulpmiddelen (zoals een scootmobiel)
- Beperkte toegankelijkheid van liften (sleutelbeheer) en onderhoud van de liften
- Toenemende spanning tussen brandveiligheidseisen en mobiliteit
- Negatieve impact van strikte brandveiligheid voorschriften.

De toetsing van toegankelijkheid zou structureel onderdeel moeten zijn van de Wmo aanvraag en van de architect die de woningen gaan bouwen. Niet alle complexen zijn toegankelijk of veilig. Terwijl juist in complexe met veel oudere of mensen met een lichamelijke beperking de noodzaak groot is.

We hebben ons als doel gesteld om in 2026 samen met Woonbedrijf en andere corporaties een senioren dag te organiseren over dit onderwerp.

Onze aanbevelingen

Op basis van onze bevindingen hebben wij onder andere de volgende aanbeveling gedaan voor het project “van Groot naar Beter”:

- Er dient elk jaar gemonitord te worden
- Er dient elk jaar gemonitord te worden hoeveel woningen maatwerk betreft

- Er dient een aanpassing op de website plaats te vinden. Daar staat nog steeds 55+
- Er dient ontzorgt te worden
- Bij verhuizing naar een nieuwe woning wordt de oude huur gehandhaafd. Woonbedrijf compenseert dit door in de oude woning de streefhuur te verhogen. Het uitgangspunt is dat het financiële voordeel van deze regeling aan de huurder ten goede komt. Dit principe wordt beschouwd als belangrijk voor een corporatie.

Van Groot naar Beter voor 65-plussers.

Van Groot naar Beter helpt senioren om een passende en comfortabele woning te vinden. Als ouderen verhuizen, komt hun oude woning vrij voor gezinnen en starters.

🕒 Senioren krijgen 2 jaar voorrang bij het zoeken.

11 woningcorporaties doen mee (Woningbelang en WSZ niet).

Woonbedrijf helpt en geeft 1 maand huur terug. Soms is lagere huur in de eerste periode mogelijk.

😊 Niet in het project? U kunt altijd terecht bij het Seniorenpunt.



8.5 Commissie Leefbaarheid

“Hallo, ik ben Tim.

Na een leuk kennismakingsgesprek bij StHvW afgelopen zomer (2025), heb ik besloten me aan te sluiten bij deze stichting.

Waarom zal je je afvragen?

Ik vind het belangrijk om belangen van huurders te vertegenwoordigen. Er zijn misstanden geweest bij diverse woning coöperaties in het verleden. Zelf heb ik daar geen ervaring mee gehad, dat het niet goed liep, maar ik heb de verhalen wel gehoord. Het leek me een vrijwilligers baan waar je erg veel kunt leren, en direct bij de juiste mensen zit om de hartjes van de huurders te vertegenwoordigen.

Plus je moet iets doen voor je eigen stad is mijn gedachte. Ik denk als iedere bewoner zo denkt; we vele problemen van zwerfafval tot lastige burens, zo opgelost hebben. De eerste stap zet JIJ, is mijn gedachte, of ja ik 😊

Na kennis gemaakt te hebben met ons team zijn de hartjes bij alle opengegaan en hebben we een club opgericht die ieder zijn eigen expertises gaat ontwikkelen. Klaar staan voor elkaar, klaar staan voor de uitdagingen, openheid van zaken, en elkaar helpen. Ondanks dit nog in de ontwikkel fase zit maken we hier erg grote stappen in, waar ik erg trots op ben.

Ons doel voor 2026 is denk ik helder, Eindhoven en omgeving naar een betere en mooiere stad te krijgen, samen met de klankbord groepen en de bewonerscommissies.”



Naam: Fatima Smajlovic

“Leefbaarheid is voor mij de mate waarin een woonomgeving aantrekkelijk, veilig en geschikt is om in te wonen, werken en verblijven. Het begrip omvat:

- Fysieke aspecten (groenvoorziening, onderhoud, openbare ruimte)
- Sociale cohesie (contact tussen buurtbewoners, saamhorigheid)
- Veiligheid (beperking van overlast en criminaliteit)
- Voorzieningen (winkels, scholen, zorg, openbaar vervoer)

In 2025 heb ik mij actief ingezet voor het versterken van de leefbaarheid in mijn wijk. Leefbaarheid omvat zowel de fysieke woonomgeving (groen, onderhoud, voorzieningen) als de sociale cohesie en veiligheid binnen de buurt.

Doel van mijn inzet richt zich op:

- Versterking van sociale cohesie
- Bevordering van duurzaamheid en vergroening
- Actieve bewonersparticipatie
- Verbetering van communicatie tussen bewoners, gemeente en woningcorporatie
- Stimuleren van bewustwording rondom leefbaarheid

Gedurende deze periode heb ik deelgenomen aan diverse bijeenkomsten en initiatieven georganiseerd door Woonbedrijf, StHvW, diverse wijkorganisaties en de gemeente Geldrop-Mierlo. Hierbij heb ik actief bijgedragen aan visiesessies over leefbaarheid, waaronder

meerdere bijeenkomsten in 2025. Mijn inbreng en ideeën werden positief ontvangen. De bewonersbetrokkenheid tijdens deze bijeenkomsten waren vaak hoog en constructief.

Daarnaast heb ik:

- Mijn ideeën over het gebruik van onkruid en bloemen als voedsel gepresenteerd en verder onder de aandacht gebracht;
- Deelgenomen aan de Ontmoetingsdag Braakhuizen-Zuid en Burendag;
- Contact gelegd met lokale initiatieven zoals de Buurtmoestuin en Soep Inn;
- Artikelen en verslagen opgesteld en gedeeld met StHVW;
- Meegewerkt aan de voorbereiding van de activiteitenkalender 2026;
- Het initiatief genomen tot het verkennen van een bewonerscommissie in mijn flat.

Mijn inzet richtte zich op het bevorderen van sociale verbondenheid, duurzaamheid, bewonersparticipatie en betrokkenheid bij beleidsvorming rondom leefbaarheid.

Conclusie

De periode kenmerkt zich door actieve participatie, constructieve samenwerking met betrokken organisaties en een duidelijke bijdrage aan de versterking van de leefbaarheid in de wijk. Ik ben hier in 2026 mee verder gegaan en zal nog meer wijken actief betrekken.

Voor 2026 ligt de focus op:

- Verdere uitbouw van de Buurtmoestuin met brede vrijwilligersinzet.
- Verbeterde samenwerking tussen bewoners, gemeente en woningcorporatie.
- Voortzetting van actieve participatie in leefbaarheidsbijeenkomsten en wijken.
- Versterking van duurzame en sociale initiatieven in de wijken."

8.6 Commissie Communicatie

De commissie communicatie verzorgt de redactie van de nieuwsbrief in samenwerking met de externe organisatie B-PRESS onder leiding van Naomi Braspenning. Naast een vast aantal bestuursleden wordt er ook input gevraagd aan de andere bestuursleden en we houden rekening met de actuele situaties van de huurders.

We gebruiken een nieuwsbrief, de website, de huurderslijst en de huurdersbijeenkomsten om te communiceren met de achterban.

Ben je al aangemeld voor onze nieuwsbrief? Dat kan via communicatie@huurdersvanwoonbedrijf.nl!



“Sinds begin 2025 werken de StHvW en ik samen. We hebben elkaar richting het einde van 2024 ontmoet tijdens een bijeenkomst van de Woonbond. Sinds geruime tijd werk ik namelijk samen met huurdersorganisaties uit Etten-Leur en Breda. Ik ondersteun hen rondom alle communicatie richting de achterban. Zo ben ik betrokken bij verschillende werkgroepen, de nieuwsbrieven en de website. Op hun uitnodiging ben ik naar deze bijeenkomst van de Woonbond gegaan. Hier ontmoette ik Eefje. We raakten met elkaar in gesprek en in januari spraken we af samen met een ander bestuurslid aan de Hemelrijken.

We zijn gestart met het opzetten van een nieuwe stijl voor de nieuwsbrieven. Een andere opmaak, lay-out en manier van werken. Samen met Eefje, Marleen en Angela zit ik nu in het redactieteam. Zij leveren mij input en foto's aan. Ik redigeer deze teksten en maak er één geheel van. Daarna start ik met het ontwerpen van de nieuwsbrief en zorg ik dat dit alles samenkomt tot een lekker lezende nieuwsbrief voor de achterban.

We hebben we samen vier prachtige, gedrukte nieuwsbrieven uitgebracht in 2025. Ook hebben we ideeën besproken over hoe we nog beter kunnen communiceren naar de achterban. Zodoende dat we in 2026 aan de slag gaan met een nieuwe website, uitgebreidere huisstijl (met hetzelfde logo, maar met meer ontwerp mogelijkheden) en een flyer. Zo kunnen we nog beter communiceren met de achterban. Ook proberen we hiermee nieuwe bestuursleden en vrijwilligers te werven én nieuwe huurders aan de StHvW te verbinden.

Dank jullie wel voor het vertrouwen en onze prettige samenwerking afgelopen periode. Ik ben in ieder geval erg blij met fijne manier van samenwerken en hoop deze ook in 2026 zo prettig voort te mogen zetten.”

Met creatieve groet,

Naomi Braspenning

b-press
FULL SERVICE RECLAMEBUREAU

8.7 Huurderslijn

In het jaar 2025 zijn via de Huurderslijn in totaal 60 meldingen binnengekomen. Van deze meldingen konden er 20 direct worden doorverwezen naar het Woonbedrijf via de reguliere bel lijn (telefoonnummer 040-2364031).

De overige 40 huurders zijn door ons te woord gestaan. Zij zijn aangehoord, voorzien van informatie en advies, doorverwezen waar nodig of uitgenodigd voor verdere ondersteuning.

Het merendeel van de gesprekken had betrekking op klachten over het Woonbedrijf, met name over de afhandeling van reparaties in de woningen en vragen rondom aanvragen of afwijzingen van reparatieverzoeken.

Daarnaast ontvingen wij telefoontjes over praktische zaken, zoals meldingen van een lekkende kraan of vragen over het tijdelijk stilleggen van liften in verband met renovaties. In enkele gevallen waren bellers op zoek naar een juiste contactpersoon binnen het Woonbedrijf.

Van de 60 gesprekken verliepen er 2 minder prettig, waarbij de beller erg boos was. Ondanks deze uitzonderingen kijken wij positief terug op het jaar: in 2025 hebben wij 58 huurders van het Woonbedrijf op een passende manier kunnen ondersteunen en verder.



8.8 Portefeuille strategie

Ieder jaar vindt er met de portefeuillemanager en de assetmanagers een inhoudelijk gesprek plaats over de wens- en doel portefeuille. Deze informatie moet ons helpen inzicht te krijgen in de mogelijkheden van Woonbedrijf voor de komende jaren. Iedere assetmanager is verantwoordelijk voor een deel van de portefeuille.

Vanuit verschillende hoeken komt de investeringsplanning tot stand; zoals is het afhankelijk van de:

- Opgave in het gebied
- Resultaten van onderzoek en technische complex analyse
- Prioritering

Als een complex niet in de blauwdruk is opgenomen wil dit niet zeggen dat we er de komende 10 jaar niks doen. We voeren wel ons planmatig onderhoud uit en ook vanuit daar kunnen er (kleine) energetische verbeteringen aan de woningen doorgevoerd worden.

Wens en Doel portefeuille Woonbedrijf 2025

Wensportefeuille - dit gaat uit van de ideale situatie waarin capaciteit en investeringsvermogen geen belemmering vormen.

Nieuwbouw

O.b.v. onze proportionele bijdrage in de groei van de regio en oplossen bestaande woningtekort – netto groei tot 2040 met 7.800 woningen (bruto 10.500 woningen). 2040 – 41.000 woningen, waarvan 38.000 sociaal en 3.000 midden huur woningen

Renovatie

Voor de periode 2025-2034 staan ongeveer 6.200 renovaties gepland

Doelportefeuille - Hierin wordt rekening gehouden met de capaciteit en beschikbaarheid investeringsvermogen van de organisatie.

Nieuwbouw

Organisatorisch en financieel realistisch – netto groei tot 2040 met 5.500 woningen (bruto 8.300 woningen). 2040 – 38.750 woningen, waarvan 36.000 sociaal en 2.750 midden huur woningen

Renovatie

Voor de periode 2025-2034 staan ongeveer 6.200 renovaties gepland

Hoofdstuk 9 Diverse

9.1 Woonbond

De Woonbond

De Woonbond werken samen en onderhandelen met zowel gemeentes, ministeries en woningcorporaties. Wij onderhandelen alleen met gemeentes, andere huurdersverenigingen en Woonbedrijf. De huidige en toekomstige opgaven in Eindhoven op het gebied van de ontwikkeling op de arbeidsmarkt en de volkshuisvesting als gevolg daarvan, zijn enorm. Dit vergt veel expertise. Dat is ook een reden om de landelijke partij de Woonbond te betrekken ter ondersteuning.

Onze huurdersvereniging is lid van de Woonbond. Dit is niet gratis. We betalen voor alle huurwoningen die binnen onze huurdersorganisatie vallen. Op dit moment zijn de kosten van de Woonbond nog niet evenredig met wat we moeten betalen. Natuurlijk hadden we misschien ook meer gebruik kunnen maken van de opleidingen binnen de Woonbond.

Als bewonerscommissie kun je niet alleen ondersteuning krijgen bij StHvW maar ook bij de Woonbond. Helaas waren er ook afspraken door de Woonbond gemaakt met bewonerscommissies zonder StHvW erin te betrekken.

We hebben dit jaar mede door de Woonbond en zijn partners nieuwe bestuursleden geworven. En hebben zo het eerste gedeelte van Plan Hoop afgerond. En er is een brief naar de achterban gegaan over de nieuwe bestuurscultuur. Echter zijn we eind van het jaar tot conclusie gekomen, dat het aantal bestuursleden toch nog te weinig is en dat er te weinig bekend is over de vrijwilligers, hoe we die moeten betrekken en wie dat zijn.



9.2 Raad van Commissarissen

<https://www.woonbedrijf.com/raad-van-commissarissen>

Wat doet de Raad van Commissarissen (RvC) voor de huurdersvereniging. De RvC houdt toezicht op het bestuur van Woonbedrijf en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en kijkt daarbij ook naar de ontwikkelingen binnen de StHvW en het overleg met Woonbedrijf. De RvC wil weten of een proces goed is doorlopen en afspraken door Woonbedrijf worden nagekomen. De raad mag het Woonbedrijf gevraagd en ongevraagd dwingend, maar onderbouwd, adviseren met haar doen en laten."

Vijf leden vormen de Raad (2024). Zij worden benoemd voor 4 jaar en kunnen maximaal 8 jaar aanblijven. Twee á drie leden kiezen ze op voordracht van de Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (StHvW).

De samenstelling van de Raad zorgt ervoor dat zij hun taak goed kunnen uitvoeren. De Raad heeft drie commissies: de Auditcommissie, de Remuneratie- en Governancecommissie en de Investeringscommissie.

De huidige samenstelling en het rooster van aftreden zijn openbaar.

Zowel op 01-01-2025 als op 31-12-2025, zijn lid van de Raad van Commissarissen in de functie van huurderscommissaris; lid RvC:

- Tanya van Dijk; lid op voordracht van StHvW en voorzitter van de investeringscommissie
- Rob van Dongen; lid op voordracht van StHvW en voorzitter van de remuneratie- en governancecommissie en lid van de investeringscommissie
- Wibo van Hekken; lid op voordracht van StHvW en voorzitter van de auditcommissie
- Hans van der Molen; voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie en governancecommissie'
- Ingrid van Bommel; lid auditcommissie

De RvC-leden op voordracht van de StHvW bezoeken ook regelmatig bijeenkomsten van de StHvW. Daarnaast heeft het bestuur van de StHvW driemaal per jaar een overleg met deze RvC-leden.



9.3 De onafhankelijke klachtencommissie.

De Klachtencommissie: als huurder en Woonbedrijf er samen niet uitkomen.

Kom je er niet uit met Woonbedrijf, raadde we de huurders aan om gebruik te maken van de onafhankelijke klachtencommissie van Woonbedrijf. Hoe de procedure werkt, kun je uitgebreid lezen op hun website. Belangrijk: de klachtencommissie zal je altijd vragen of je je klacht al hebt gemeld bij Woonbedrijf. En of Woonbedrijf inhoudelijk antwoord heeft gegeven op de klacht.

Waarmee kunt u bij de Klachtencommissie terecht?

U kunt zich bij de Klachtencommissie melden als u vindt dat Woonbedrijf niet goed is omgegaan met uw klacht over de dienstverlening, bijvoorbeeld een reparatieverzoek waarbij van alles is misgegaan. De Klachtencommissie kijkt naar de manier waarop Woonbedrijf in de praktijk met huurders omgaat. De Commissie spreekt zich niet uit over het beleid van Woonbedrijf, en er zijn nog meer regels over wat wel of niet in behandeling worden genomen. Zo behandelt de Commissie geen klachten over zaken die langer dan een jaar geleden zijn, of klachten die al bij een andere instantie liggen, zoals de Huurcommissie.

Wanneer en hoe kunt u een klacht indienen?

Het klinkt wat bureaucratisch, maar de Klachtencommissie kan een klacht alleen behandelen als een huurder eerst bij Woonbedrijf zelf heeft geklaagd. Om bij het voorbeeld te blijven: een niet goed afgehandeld reparatieverzoek is nog geen klacht voor de Commissie. Een huurder kan hierover eerst een klacht indienen bij Woonbedrijf. Zo krijgt Woonbedrijf eerst de kans er alsnog samen met de huurder uit te komen.

Is een huurder dan nog steeds niet tevreden, dan kan deze terecht bij de Klachtencommissie. Een klacht kan worden ingediend via de website, maar als dat niet lukt of er zijn nog vragen, dan kunnen huurders ook mailen of bellen.

Wie zitten er in de Klachtencommissie?

De vijf leden van de Klachtencommissie zijn onafhankelijk en zitten op persoonlijke titel in de Commissie. Dat betekent dat zij zonder invloed van Woonbedrijf hun mening kunnen geven. Bij de samenstelling van de Commissie wordt erop gelet dat de leden verschillende deskundigheid hebben, zoals bouwkundig, maar ook juridisch en sociaal-maatschappelijk. Twee leden van de commissie zijn voorgedragen door de STHVW. Zij gaan jaarlijks langs bij het bestuur van de StHvW.

De Klachtencommissie wordt ondersteund door een secretaris, die door Woonbedrijf beschikbaar is gesteld. Zij is eerste aanspreekpunt voor huurders en zorgt voor een zorgvuldige en duidelijke afhandeling van klachten. De secretaris heeft geen stem in het besluit dat de Commissie over een klacht neemt.

Elk jaar brengt de Klachtencommissie een jaarverslag uit. Daarin staat welke klachten zijn behandeld en welke onderwerpen speelden. Het jaarverslag is te vinden op de website van de Klachtencommissie www.klachtencommissiewoonbedrijf.nl. Hier is ook meer informatie over de procedure en het Reglement.

<https://www.klachtencommissiewoonbedrijf.nl/>

Op 1 januari 2025 waren, lid van de onafhankelijke klachtencommissie:

Naam:	Functie:
• De heer mr. J. van den Mosselaar	voorzitter
• Mevrouw mr. A. Cremers	plaatsvervangend voorzitter/lid
• De heer ir. M. Adan	lid
• Mevrouw drs. M. Bongaerts	lid
• De heer ir. G. van Bussel	lid

De Klachtencommissie wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris mevrouw Rebecca Luijten.

Gedurende het jaar is de heer van den Mosselaar, afgetreden als voorzitter. En zijn er sollicitaties geweest, waarbij iemand van Woonbedrijf, van StHvW en een van de klachtencommissie de nieuwe voorzitter heeft gekozen eind november 2025. We zijn dan ook blij dat we aankomend jaar te maken krijgen met een vrouwelijke voorzitter, die de nodige kennis, ervaring heeft om zaken goed af te ronden.

De Klachtencommissie bestond in 2025 uit de volgende personen:

Naam	Functie:
• Mevrouw mr. E.M.C. Melis	voorzitter
• Mevrouw mr. A. Cremers	plaatsvervangend voorzitter/lid
• De heer ir. M. Adan	lid
• Mevrouw drs. M. Bongaerts	lid
• De heer ir. G. van Bussel	lid



De Klachtencommissie wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris mevrouw Rebecca Luijten.

Met de start van een nieuwe voorzitter, advocaat en mediator Ilse Melis, stellen wij de Klachtencommissie graag nader aan u voor. Wat doen ze en wanneer kan een huurder bij de Commissie terecht?

Bent u huurder van Woonbedrijf en heeft u een klacht over de dienstverlening? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie Woonbedrijf. Deze is er voor huurders die zich niet goed gehoord voelen of die niet tevreden zijn over de manier waarop Woonbedrijf met hun klacht is omgegaan. Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht ervoor te zorgen dat huurders terecht kunnen bij een onafhankelijke commissie als ze er samen niet uitkomen.

Ilse Melis: "Wij vinden het belangrijk dat mensen zich gehoord voelen. Dus samen met de andere Commissieleden zet ik me er graag voor in dat huurders hun verhaal kunnen doen, en dat er eerlijk en onafhankelijk naar hun klacht wordt gekeken."

Het adres Klachtencommissie Woonbedrijf:

Toernooiveld 300
6525EC Nijmegen
040-235 91 51

Rooster van aftreden Klachtencommissie Woonbedrijf per januari 2024 leden van de Klachtencommissie worden cf. Reglement 2024 benoemd voor een periode van vier jaar, en kunnen eenmaal worden herbenoemd voor nog eens vier jaar.

Naam	Benoeming	Herbenoeming	Aftreden
Anne Lieke Cremers**	01-01-2018	01-01-2024	31-12-2026
Geordy van Bussel*	01-07-2019	01-07-2023	30-06-2026
Mark Adan	01-01-2021	01-01-2025	31-12-2028
Marlie Bongaerts*	01-02-2021	01-02-2025	31-01-2029
Jos van den Mosselaar (vz)	01-01-2022	01-01-2026	31-12-2029

*leden op voordracht huurdersorganisatie

**Tot 2019 golden andere benoemingstermijnen.

Hoofdstuk 10 Nawoord

2025 was een jaar met verrassingen. Van onderbezetting naar een voltallig bestuur. We hadden ons tot doel gezet om dit jaar tot een voltallig bestuur komen. Het is mede dankzij de hulp van de externe organisatie van de Woonbond gelukt. Toch komen we nog handjes en bestuursleden tekort. Echter de naweën van het disfunctioneren van een waarnemende voorzitter, die geen huurder was van Woonbedrijf, waren nog dit jaar zeer merkbaar en had hij ons achtergelaten zonder extra bestuursleden. We hebben daarom een excuusbrief naar de bewonerscommissie gestuurd.

In 2026 hebben we ons doel gesteld om meer bekendheid te verkrijgen onder andere via onze nieuwsbrieven regelmatig op locaties uit te delen, onze website te vernieuwen, ons meer te laten zien.

Wij nodigen huurders uit om met diverse commissies op te trekken en hun bijdrage te leveren om tot een goed besluit te komen bij adviesaanvragen.

Uw mening doet ertoe, want de mening van de huurders van Woonbedrijf, is de mening van Stichting huurders van Woonbedrijf.

DURF JIJ MET EEN POSITIEVE HOUDING EEN ACTIEVE BIJDRAGE TE LEVEREN?

Of ben je die tevreden huurder/bewoner die geen interesse heeft wat de huurdersvereniging doet.



Vastgesteld door het bestuur van de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Voorzitter

Secretaris

Penningmeester