

Buurten

Het bewonersmagazine van Woonbedrijf



Buren

en beste vriendinnen

Huurtoeslag

verandert in 2026

Brand!

Van melding naar herstel



Kijk 'ns

Muurschildering Kerkstraat

Wat doe je als het trappengat in de hal steeds vol staat met afval? In plaats van met de vinger te wijzen, bedacht buurtbeheerder Mark samen met de bewoners een creatieve oplossing. “Door een brainstorm kwamen we erachter wat bewoners belangrijk vinden,” vertelt Mark. “Veel ideeën gingen over natuur. Dat thema leeft dus bij de bewoners.”

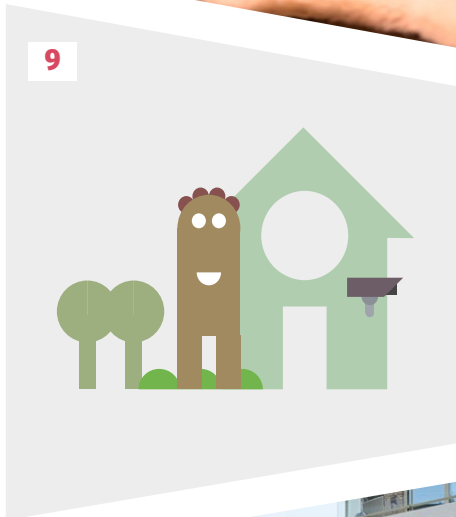
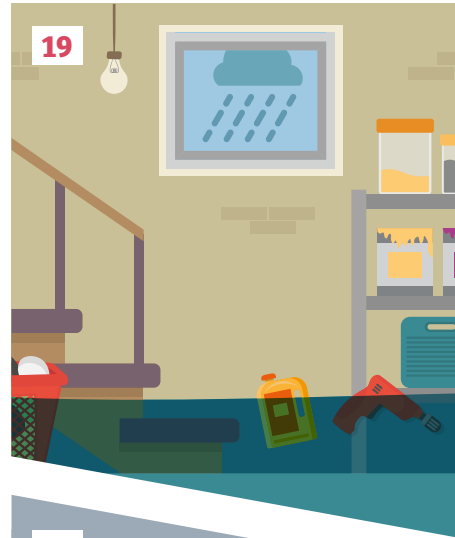
Tijdens de sessie bedachten ze samen de oplossing: het trappengat gaat dicht en de hal wordt een mooie, unieke plek. Met een muurschildering, ontworpen door de bewoners zelf. Bij binnenkomst zie je nu een groot kunstwerk van een boom en herkenbare plekken uit de buurt.

“Ik heb het ontwerp zo gemaakt dat de sfeer van de straat en de boom bij de ingang van de woning naar binnen komt,” zegt kunstenaar Niels Bakkerus. “Een mooie hal, waar de studenten zelf over meegedacht hebben, helpt bij het netjes en schoon houden.”

Bewoonster Vanessa is blij met het resultaat: “Je ziet duidelijk dat de ideeën van de bewoners zijn meegenomen. De muurschildering past helemaal bij wat we hebben besproken. Ik ben heel tevreden!” En het mooiste: de oplossing werkt. Sinds de muurschildering staat er geen afval meer in de hal. •

Mark

Niels



- 6 Buurtmaatjes**
Buren en beste vriendinnen
- 9 Camera bij je woning**
Wat mag wel en niet?
- 10 Samen wonen, samen leven**
aan het Strozziplantsoen

- 12 Sloop en nieuwbouw**
aan de Ottoveniusweg en Piuslaan
- 14 Meelopen met...**
bewonersbegeleiders
- 16 Brand!**
Van melding naar herstel

- 19 Wateroverlast**
Wat kun je zelf doen?
- 20 Huurtoeslag**
verandert in 2026
- 22 Van 'Groot naar Beter'**
Beter wonen voor 65-plussers

Hoe bereik je ons?

- Bezoekadres** Wal 2, 5611 GG Eindhoven. Wij zijn open op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur. In onze Woonwinkel kun je terecht met vragen over het huren van een woning. Ook kun je de huur betalen met een pinpas.
- Bewonerscontact** Vul het contactformulier in op onze website of bel ons op 040 243 43 43. We zijn bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur. **Spied?** Ook buiten kantooruren zijn wij bereikbaar.
- Website** Op www.woonbedrijf.com kun je simpel veel zelf regelen of het contactformulier invullen. Ook pas je gemakkelijk je gegevens aan. De online zelfservice van Woonbedrijf: snel, direct en op ieder moment beschikbaar!
- Reparaties** Vraag je reparatie gemakkelijk aan via onze website of bel Bewonerscontact.
- HVW** Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf, telefonisch bereikbaar op 040 236 40 31 of bekijk de website www.huurdersvanwoonbedrijf.nl.

Colofon

Buurten is een uitgave van Woonbedrijf.
Verschijnt 3 maal per jaar in een oplage van 31.000 exemplaren.

- E-mail** buurten@woonbedrijf.com
Postadres Postbus 280, 5600 AG Eindhoven
- Eindredactie & tekst** Afdeling Communicatie Woonbedrijf
Fotografie Raoul Hollants
Nicole Minneboo
Loes van Vugt
Vormgeving Wapenfeit
Drukwerk Drukkerij Snep



Niets uit deze uitgave mag in enige vorm of op enige wijze overgenomen worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De redactie staat in voor de betrouwbaarheid van de in haar uitgaven opgenomen informatie waarvoor ze echter niet aansprakelijk kan worden gesteld.

Van de redactie

We zitten weer volop in de donkere maanden. Misschien heb je nu alweer zin in de zomer. Of vind je de winter juist wel gezellig en knus? Het maakt buren Elise en Malissa in ieder geval niet uit. Weer of geen weer, zij staan 's ochtends in hun badjas buiten te kletsen! Lees op blz. 6 t/m 9 hun bijzondere verhaal. Ze werden toevallig buren, maar kunnen niet meer zonder elkaar.

Bij de donkere maanden hoort ook regen en sneeuw. Dan zorgen voor wateroverlast. Zeker een kelder. Zorg daarom altijd dat je spullen droog staan. Kijk voor meer tips op blz. 19.

Ook vind je tips over brandveiligheid. Afgelopen zomer kregen we helaas veel brandmeldingen. Deze branden zorgden voor veel schade en zelfs gewonden. Het is verschrikkelijk als je hiermee te maken krijgt. Brand kun je niet altijd voorkomen, maar je kunt wel van tevoren maatregelen nemen. De belangrijkste: sluit een inboedelverzekering af. Wist je bijvoorbeeld dat je vloer of zelf aangebrachte keuken ook onder je inboedelverzekering valt? Lees op blz. 16 t/m 18 wat er gebeurt bij brand en wat je zelf kunt doen.

Een ander belangrijk onderwerp is de huurtoeslag in 2026. De overheid verandert hierin namelijk wat zaken. Ook als je nu geen huurtoeslag krijgt, kan dat iets voor jou betekenen. We brengen je hiervan graag op de hoogte. Kijk op blz. 20 en 21 voor meer informatie.

Verder lees je in deze Buurten over de nieuwe woningen aan het Strozziplantsoen (blz. 10 en 11), de sloop van 92 woningen aan de Otto Veniusweg en Piuslaan (blz. 22 en 23) en de regeling 'Van Groot naar Beter' die nu voor 11 corporaties geldt.

Veel leesplezier!

Buren en beste vriendinnen

Als je door de Kaeriuslaan loopt, zie je ze vaak staan in de voortuin: buren Elise en Malissa. Elise lacht: "Zo staan we altijd, vaker per dag. Zelfs in de winter of als het regent. In het weekend appen we elkaar als we wakker zijn en dan gaan we in onze badjas naar buiten."



Malissa (30) woonde al 2 jaar in de Kaeriuslaan toen Elise (42) er kwam wonen. "Wij hebben een druk gezin en deze huizen zijn best gehorig", zegt Malissa. "Dus ik hoopte dat het goed ging. Lies kwam zich de eerste dag voorstellen en er was meteen een klik." Elise: "Ik denk dat we die dag al honderd keer gepraat hebben."

Altijd wel iets

Vanaf het begin ging het vanzelf. "Er is nooit gedoe," zegt Malissa. "En als dat er wel is, bespreken we

het meteen." Elise knikt. "Het is gewoon zo fijn om je vriendin altijd dichtbij te hebben. Elkaar helpen gaat vanzelf." Malissa: "Wij hebben vijf kinderen en Lies en haar man hebben er vier. Er is altijd wel iets: iemand moet opgehaald worden, de koffiepaden zijn op of er is geen wc-papier meer."

Op dezelfde golflengte

Elke ochtend lopen de dames met de kinderen naar school. Elise gaat regelmatig met Malissa mee naar haar paard. Malissa grijnst: "En dan

wil ik altijd even stoppen bij de McDonald's of het tankstation. Ook al heb jij daar geen zin in, ik blijf net zo lang zeuren tot je meegaat." Elise: "En dan ga ik dus mee."

Hetzelfde karakter

In hun uiterlijk lijken ze niet op elkaar. Maar in hun karakter wél. Elise: "We kunnen allebei best pittig zijn, ook tegen elkaar. We zitten op dezelfde golflengte en kunnen dingen van elkaar hebben die je van een ander niet pikt."

Veel meegemaakt

Inmiddels hebben de buren veel meegemaakt samen. Elise: "Ik heb drie van Malissa's zwangerschappen meegemaakt. En nu ze gaat trouwen, mag ik ceremoniemeester zijn." Malissa: "We hebben allebei onze moeder verloren. Lies haar moeder overleed toen wij al vriendinnen waren. Ik kon er voor haar zijn, omdat ik wist hoe dat voelde." Elise: "Ze was er altijd voor me. Als er een slechte uitslag was, belden we meteen."

Midden in de nacht

Elise was er op haar beurt ook voor Malissa. "Toen ik last had van paniekaanvallen. Ik kon haar midden in de nacht bellen en ze kwam meteen." Elise: "Dan liepen we samen buiten totdat het zakte." Zo zien ze elkaar als het even niet goed gaat. "Dan drinken we buiten iets en praten we erover. Daar ben ik trots op. Zo'n eerlijke vriendschap is zeldzaam." ▶



"Van koffiepaden tot paniekaanvallen, we delen alles"





“We kunnen dingen van elkaar hebben die je van een ander niet pikt”

Eén appje en ze staat buiten

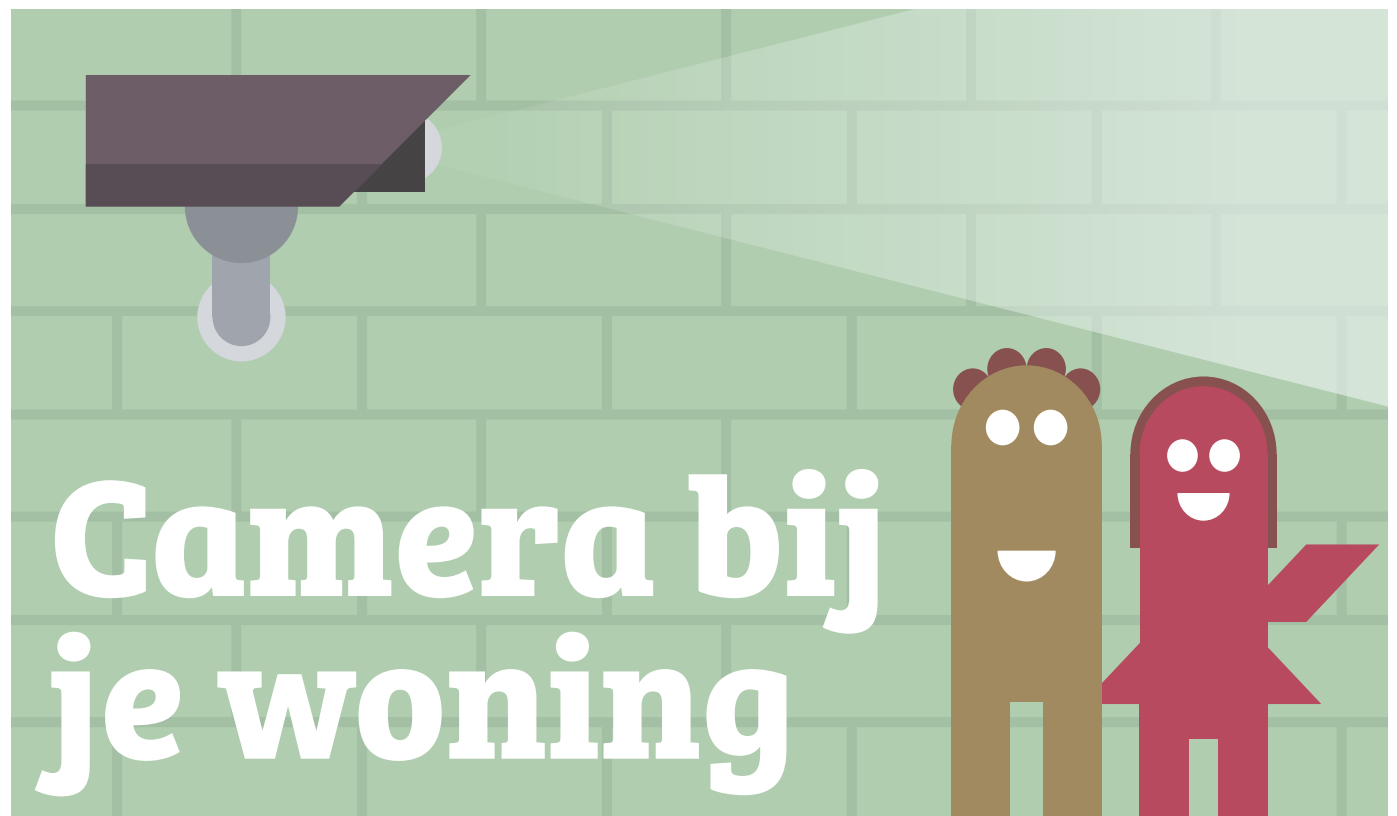
Djovano (10) is de zoon van Malissa. “Ik vind het leuk, want ik heb zo meer vriendjes gekregen.” Vince (10), de zoon van Elise, grapt: “Het nadeel is alleen dat mama nooit meer binnen is.” De man van Elise lacht: “Elke ochtend om kwart over zeven komt het eerste appje binnen. En dat gaat door tot ‘s avonds laat. Zijn we aan het eten en belt Malissa? Dan is Elise weg. Of we kijken een serie. Dan moet die op pauze omdat ze even iets tegen elkaar moeten vertellen.” Ook de kleintjes lopen over en weer. Elise: “Laatst zat het dochtertje van Malissa ineens bij ons aan tafel. Ze schepte gewoon op, alsof het de normaalste zaak van de wereld was.”

Nooit meer verhuizen

“De kinderen voelen zich thuis bij elkaar”, zegt Malissa. “Dat is ook waarom we allebei niet willen verhuizen.” Ze kijkt even rond in haar huis. “Met vijf kinderen is het hier af en toe wat krap... Een tijdje geleden zijn we daarom gaan kijken naar iets groters.” Elise: “En diezelfde avond belde ze me huilend op dat ze helemaal niet wilde verhuizen.” Malissa: “Ja, dat klopt. En dat is ook de reden dat jullie nooit mogen verhuizen. Wij blijven hier voor jullie.”

Hier begint en eindigt elke dag

Omdat ze elke dag buiten staan, kennen ze inmiddels best veel mensen in de buurt. “Elise vindt dat weleens lastig”, zegt Malissa lachend. Elise: “Ja, want er wordt ook weleens over elkaar gekletst en daar heb ik een hekel aan.” Ze lachen er allebei om, terwijl ze - natuurlijk - in de voortuin staan. Malissa: “Hier begint en eindigt eigenlijk elke dag.” Elise knikt: “En dat is precies wat ik het mooiste vind: altijd even een praatje, altijd iemand dichtbij die echt om je geeft.” •



Wat mag wel en niet?

Steeds meer mensen hangen een camera op bij hun woning. Ze willen hun huis, tuin of spullen beschermen. Maar niet iedereen vindt het fijn om gefilmd te worden. Daarom is het belangrijk om goed na te denken voordat je een camera ophangt.

Voorkomen is beter dan oplossen

Een camera kan bewijs leveren, maar voorkomt het ook de misdaad? Je kunt je spullen op verschillende manieren beschermen. Bijvoorbeeld door je woonomgeving onaantrekkelijk te maken voor criminelen. Dat kan op deze manieren:

- Hang een buitenlamp met bewegingssensor op of laat binnen een lampje branden.
- Snoei struiken rond je huis zodat er geen donkere hoekjes ontstaan.
- Laat geen belangrijke spullen rond je huis slingeren.
- Vraag burens om een oogje in het zeil te houden als je weg bent.

Regels voor het plaatsen van een camera

Wil je toch een camera ophangen aan de buitenkant van je woning? Dan heb je schriftelijke toestemming nodig van Woonbedrijf. Waarom?

Je moet voldoen aan privacy-regels. Het kan ook zijn dat je niet in de buitengevel mag boren. Kijk voor meer informatie, tips en de regels op www.woonbedrijf.com/cameras-plaatsen.

Houd rekening met je burens

Film alleen je eigen tuin en spullen. Het filmen van de openbare weg of eigendommen van anderen is verboden. Dit mag niet zomaar volgens de privacywet. Bespreek je plannen vooraf met je burens. Zo voorkom je misverstanden en krijg je meer begrip.

Heb je last van een camera van je burens?

Probeer eerst samen een oplossing te vinden. Lukt dat niet? Neem dan contact op met buurtbemiddeling via www.problemenmetjeburen.nl of meld het bij Woonbedrijf. •



Vragen? We helpen je graag

Heb je al een camera hangen? Controleer of dit mag volgens de regels. Zo niet, dan moet je die verwijderen of alsnog toestemming vragen. Voor vragen kun je bellen naar Woonbedrijf via 040 243 43 43 (op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur). Of kijk op www.woonbedrijf.com.

Samen wonen, samen leven nieuwe start aan het Strozziplantsoen



“Niet alleen een
fijne woonplek
voor mijzelf,
maar ook voor
anderen”

Vroeger stonden er 28 kleine woningen en jongerencentrum Your Choice. Nu staan er 89 moderne huurappartementen. Het nieuwbouwproject aan het Strozziplantsoen, de Boccherinilaan en de Galuppistraat in Eindhoven was in mei klaar. Op vrijdag 10 oktober werd dit feestelijk gevierd. Tijdens de opening zijn bewoners Dory, Linda en Joan in het zonnetje gezet. Zij zetten zich nú al in voor een fijne buurt en contact tussen bewoners.

Dory was één van de eerste bewoners die meteen in actie kwam. “Toen ik de sleutels kreeg en door de tuin liep, dacht ik: hier wil ik een fijne woonplek van maken. Niet alleen voor mijzelf, maar ook voor anderen,” vertelt ze enthousiast. Linda voelde dat ook zo. “Vanaf de dag dat ik hoorde dat Woonbedrijf hier ging bouwen, wilde ik hier wonen. Ik hoopte snel contact te leggen met andere bewoners. Ik zie dat er veel behoefte is aan verbinding.”

Samen het initiatief genomen

Dory, Linda en Joan kenden elkaar nog niet, maar meldden zich onafhankelijk van elkaar bij Woonbedrijf. Ze wilden graag iets betekenen voor hun nieuwe woonplek. “We kregen elkaars gegevens en hebben contact gezocht,” vertelt Dory. “We dronken koffie en bespraken ideeën. We waren alle drie positief over de diverse samenstelling van

de bewoners. Jong en oud wonen hier door elkaar.” Linda vult aan: “Het is fijn dat we elkaar gevonden hebben. We wonen alle drie in een ander gebouw, dus ieder gebouw is vertegenwoordigd.”

Activiteiten voor iedereen

De drie dames hebben al veel georganiseerd. Dory en een buurvrouw nodigden alle bewoners van haar verdieping uit voor koffie op zondagochtend. “Sommige burens hadden elkaar nog niet ontmoet. Het was gezellig en spontaan gingen we bij elkaar binnen kijken.” Ook was er een koffieochtend voor 65-plussers in het gemeenschapshuis ernaast. Dory: “Veel mensen kenden nog niemand, maar vonden het leuk om te komen.”

Stickers

Tijdens de feestelijke opening van de gebouwen waren Dory, Linda en Joan de gastvrouwen.



“Iedereen kreeg een sticker met de kleur van zijn gebouw. Zo kon je makkelijk mensen uit je eigen flat herkennen,” vertelt Linda.

Bewoners zijn enthousiast

De reacties van bewoners zijn positief. “Wat wonen hier leuke mensen!” hoort Dory vaak. “In mijn vorige flat kende ik niemand en was er veel overlast. Hier is het anders. Mensen willen elkaar leren kennen en helpen graag mee.” Linda merkt hetzelfde: “De bewoners zijn enthousiast over onze initiatieven. Dat geeft energie om door te gaan.”

bewoners die iets willen doen in hun buurt: “Persoonlijk contact is het belangrijkste. Gewoon aanbellen en kennismaken. Dan ontstaan er vanzelf mooie initiatieven,” zegt Dory. Linda vult aan: “Spreek mensen regelmatig aan of maak een praatje. Meestal zijn bewoners wel in voor een gesprek, maar niet iedereen durft zelf het initiatief te nemen.”

Trots op de buurt

Dit nieuwbouwproject is meer dan alleen nieuwe woningen. Dankzij betrokken bewoners zoals Dory, Linda en Joan groeit hier een echte gemeenschap. Een plek waar mensen elkaar kennen, helpen en samen leven. Dat is misschien wel het mooiste resultaat van dit project! •

Uitdagingen en kansen

Volgens Dory biedt een nieuw gebouw veel kansen. “Iedereen is blij met zijn nieuwe woning en er is nog geen geschiedenis. Dat maakt het makkelijker om verbinding te maken.” Linda ziet ook een uitdaging: “Het is lastig om zoveel mogelijk bewoners naar activiteiten te laten komen. Bij de feestelijke opening was minder dan de helft aanwezig. Dat is iets om aan te werken.”

Tips voor andere bewoners

Dory en Linda hebben een duidelijke boodschap voor andere

WoonST
— JUUST BIJZONDER —

WoonST

Dat is de algemene naam van dit soort woningen. WoonST is een samenwerking tussen 13 woningcorporaties en 9 gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het doel hiervan is sneller betaalbare, duurzame en sociale woningen bouwen. Zo zorgen we ervoor dat meer mensen een woning kunnen huren.

Meer weten over WoonST?
Kijk op
www.woonst-wonen.nl



Van sloop naar nieuwe woningen



Er komen minstens 220 nieuwe appartementen aan de Otto Veniusweg en Piuslaan. Daarvoor slopen we eerst 92 appartementen die er nu staan. Een sloopboodschap is nooit leuk om te geven. Maar voor veel bewoners hier kwam het niet als verrassing. Menno zit in de bewonerscommissie en is inmiddels al verhuisd. “Ik zag het als mooie stap om te verhuizen naar iets groters.”

De appartementengebouwen aan de Otto Veniusweg en Piuslaan hebben gebreken. Bewoner Menno hoorde het vooral van andere bewoners. “Mensen die boven de bergingen woonden, hadden last van vocht en schimmel. Net als de mensen op de bovenste verdieping. Daar waren welaans lekkages. Bij sommigen kwam stucwerk naar beneden. Bij anderen waren kozijnen rot.”

Onderzoek naar gebouwen
Deze ervaringen hoorden wij ook. Daarom startten we begin 2024 een technisch onderzoek naar de gebouwen. In een bijeenkomst vertelden we bewoners

over de 2 opties: renovatie en sloop-nieuwbouw. “Bewoners reageerden niet erg geschokt”, zegt woonconsulent Silvie. “Veel bewoners vonden ook dat er iets moest gebeuren. Ze woonden niet comfortabel, door tocht en vocht.” Bewoners kregen ook een vragenlijst, waarin we vroegen naar hun woonbeleving.

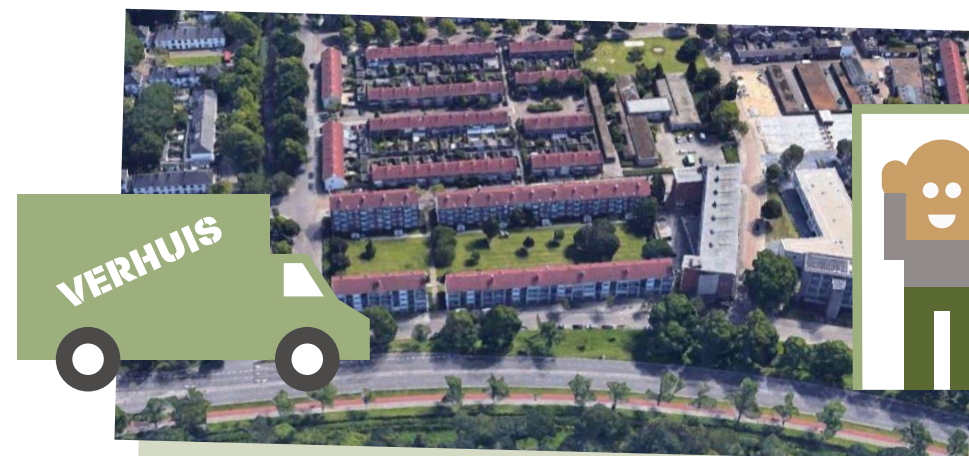
Sloop

In september 2024 was er weer een bijeenkomst. Silvie: “Hier deelden we de uitkomsten van de vragenlijst. En onze voorkeur: sloop. Daar waren de meeste bewoners het mee eens. Vooral omdat een renovatie niet de problemen met

vocht en geluidsoverlast kon oplossen. Natuurlijk waren er ook kritische vragen en zorgen. Maar dat is later allemaal goed besproken.”

CV-ketels en brandveiligheid

De optie sloop en nieuwbouw werd uitgewerkt. Maar tegelijkertijd werden cv-ketels van bewoners vernieuwd. En het gebouw werd plots brandveiliger gemaakt, in overleg met de brandweer en gemeente. Dat riep bij bewoners vragen, zorgen en boosheid op. Waarom onderhoud doen als je misschien gaat slopen? “Dat hebben we niet goed gedeeld en uitgelegd”, zegt Silvie.



“Zolang er mensen wonen, moet het veilig zijn. Ook de installaties. Maar het leek voor sommigen bewoners op investeren. En er gebeurden dingen waar ze niet blij mee waren. Ook wij baalden daarvan.” De brandwerende maatregelen die later nog volgden, zijn wél goed gecommuniceerd. “Dat vonden bewoners wel heel fijn.”

Verhuisregeling

Met de bewonerscommissie en de Woonbond werd ondertussen gewerkt aan de verhuisregeling. Pas toen de bewonerscommissie hier tevreden over was, is het definitieve sloopbesluit genomen. In juli is dit gedeeld met alle bewoners. “Dat werd bij de meeste bewoners gelukkig goed ontvangen.”

Huisbezoeken

Daarna volgden de huisbezoeken. Om te praten over het plan, de planning en de verhuisregeling. Bewonersbegeleiders Fenna en Marsha helpen bewoners met allerlei vragen. Lees hierover meer op blz. 14 en 15. Inmiddels zijn derde van de bewoners verhuisd. We hopen begin 2027 te starten met de sloop en vervolgens nieuwbouw.



Menno

“Ik zag het als kans om een stap te maken”

Menno woonde 13 jaar heel fijn aan de Piuslaan. Toch stond hij neutraal in de sloopboodschap. “Omdat ik het als kans zag om een stap te maken. Met voorrang verhuizen, naar een huis in plaats van appartement.” Hij begreep het onderzoek naar sloop wel. “Veel mensen woonden niet comfortabel.”

Menno zit in de bewonerscommissie en onderhandelde mee over de verhuisregeling. “We hadden vooraf sociale plannen doorgespit van andere corporaties. Dus we wisten wat erin moest staan. Ook konden we als bewonerscommissie de Woonbond erbij betrekken.”

“We botsten vooral op de huurgewinning. Veel bewoners krijgen een hogere huur als ze verhuizen. De eerste 3 jaar krijg je daarom korting van de woningcorporatie. Om dat gat te dichten. Maar het bedrag dat

Woonbedrijf voorstelde, vonden we te laag. Daar is over gepraat. Uiteindelijk deed Woonbedrijf een goed aanbod.”

Menno is tevreden met de uitkomst. “Ik denk dat we in korte tijd een goed compromis hebben gevonden.” Ook het proces vond hij fijn. “We hoorden op tijd dat de gebouwen onderzocht werden. Ik wilde eerst zonnepanelen en misschien zonnepanelen. Dat heb ik toen niet gedaan. Daar stond wel onzekerheid tegenover: gaan ze renoveren of slopen?”

Hij is inmiddels al verhuisd. Van een appartement naar een huis, wat hij zo graag wilde. In een fijne buurt. “Een buur gaf me appels, een ander heeft een keer gekookt. En van allerlei mensen gehoord dat ik gereedschap mocht lenen. Dus ik ben goed terecht gekomen.” •

Een dag meelopen met...

Bij Woonbedrijf werken meer dan 400 medewerkers. In heel veel functies! Elke keer lopen we mee met een collega. Deze keer met Fenna en Marsha, bewonersbegeleiders. Het woord zegt het al: ze begeleiden bewoners. Bewoners van wie hun huis gesloopt wordt. En bewoners van wie het huis gerenoveerd wordt. Op dit moment zijn ze vooral bezig met twee slooprojecten. Maar ook met een renovatie in Woensel-Noord.

“Het is belangrijk dat we weten hoe het gaat met bewoners in een renovatie of slooproject”, zegt Fenna. “En dat we mensen kunnen helpen met antwoorden op hun vragen.” Dat is ook de reden dat Fenna en Marsha dit werk graag doen. Ze zijn heel betrokken en helpen mensen graag.

Dat gebeurt ook aan de Otto Veniusweg en Piuslaan. Hier worden 92 appartementen gesloopt voor nieuwbouw. Woonbedrijf deed eerst onderzoek: slopen of renoveren? Ook aan bewoners is gevraagd wat zij wilden. Uiteindelijk kwam er voor beide gebouwen een sloopplan. Dat bericht werd bij de meeste bewoners goed ontvangen. Marsha: “Bewoners zien dat het gebouw op is. Ze hebben last van tocht en vocht. Ze zijn blij dat ze nu met voorrang kunnen verhuizen.”

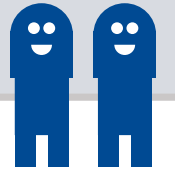
Snel daarna gingen Marsha en Fenna alle bewoners langs. “We hebben gepraat over de sloop, het plan en waar mensen graag naartoe willen. Ze krijgen anderhalf jaar de tijd om te verhuizen. Ze kunnen met voorrang een nieuwe huurwoning zoeken op Wooniezie. Op deze website staan huurwoningen van corporaties in de regio Eindhoven.”



Bij sloop- én renovatieprojecten is er elke week een spreekuur voor bewoners. Vandaag bij de Otto Veniusweg. Daar komen veel mensen op af. “Soms omdat mensen slecht Nederlands praten of geen internet hebben. Maar ook omdat er allerlei vragen zijn. Vaak over Wooniezie: welke documenten moet ik hebben? Hoe kom ik daaraan? Wat als ik bovenaan sta voor een woning? Daar helpen we ze bij.”



bewonersbegeleiders



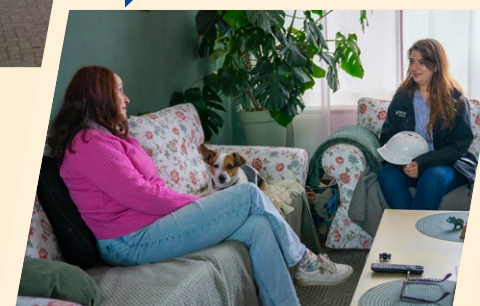
Een bewoner wil graag haar naambordje bij de entree deur meenemen. Als herinnering. “Zij heeft een huis gekocht met haar vriend. Je krijgt zo van bewoners verhalen en volgende stappen te horen. Heel leuk.”

Soms gaan Fenna en Marsha ook met bewoners mee. “Laatst nog met een vrouw naar Cure. Om stickers voor witgoed te halen, zodat ze die aan de straat kan zetten. En met een man naar een woning die hij graag wilde. Omdat hij slecht Nederlands sprak. Er waren spullen ter overname. Daarin heb ik bemiddeld en uitleg gegeven. Dat vond hij heel fijn.”

Bewoners van sloop- en renovatieprojecten krijgen ook nieuwsbrieven. Zo ook de bewoners aan de Otto Veniusweg en Piuslaan. Voor onderwerpen overlegt Marsha met collega's. “We merken dat Wooniezie voor veel bewoners nog lastig is. Dus daar geven we informatie en tips over. We vertellen dat de opruimdag een succes was. En dat er nog eentje aankomt. En hoeveel bewoners al een andere woning gevonden hebben. We merken dat mensen zo'n update heel fijn vinden. Ook bij renovatie.”



Hanny



In Woensel-Noord renoveren en verduurzamen we 166 woningen. “Voordat de renovatie begint, leren bewoners mij al kennen”, zegt Fenna. “Ik ben bij huisbezoeken en bij het spreekuur. Er is bij een renovatieproject ook altijd een klankbordgroep of bewonerscommissie. Deze groep bewoners geeft input over het plan en de uitvoer. Ze hebben ook contact met andere bewoners. En bespreken zaken of vragen in bijeenkomsten met de aannemer en Woonbedrijf. Hier ben ik ook bij.”

Bewoners blijven tijdens de renovatie thuis wonen. “Dat kan heftig zijn, ineens wekenlang mensen in je huis. En een hoop herrie. Daarom zijn er ook rustwoningen. Daar kunnen mensen zich terugtrekken of even douchen.”

Fenna gaat tijdens de renovatie ook spontaan bij bewoners langs. Om te vragen hoe het gaat. Vandaag gaat ze langs bij Hanny. Zij is tot nu toe blij met de renovatie. “Ze zijn nu met de laatste afwerkingen aan de buitenkant bezig. Het loopt heel soepel. Ik hoop dat het voor de andere mensen ook zo gaat.” •

Brand!



Een pannetje met olie op het vuur kan zomaar zorgen voor een pikzwart huis. En voor veel zorgen, hoge kosten en lang ergens anders moeten wonen. Een brand voorkomen lukt niet altijd. Maar je goed voorbereiden op een mogelijke brand wél. Daar vertellen we hieronder meer over. Ook lees je wat Woonbedrijf doet.



Je zult het zien: tijdens het koken breng je even snel je vuilnis naar buiten. Maar de voordeur waait dicht en je sleutels liggen binnen. Dit zorgde bij een van onze bewoners voor een keukenbrand. De kleine brand was snel geblust door de brandweer. Maar door openstaande ramen en deuren kon de rook het hele huis door. Daardoor was de hele woning zwart. De bewoner kon maandenlang zijn huis niet in.

Veel brandmeldingen

Dit was nog maar één van de branden dit jaar. Vooral in de zomer kwamen in korte tijd veel brandmeldingen binnen. Ook van grote branden in gebouwen. Hierbij werden meerdere appartementen onbewoonbaar.

Stichting Salvage

Vastgoedbeheerders Gertjan en Anneloes maakten allebei een brand mee in de buurt waarin ze werken. Hoe komt een brandmelding bij Woonbedrijf binnen? “De bewoner

belt de brandweer”, zegt Anneloes. “De brandweer gaat er naartoe en belt Stichting Salvage. Salvage stuurt een coördinator die bewoners helpt bij brand. Bij een grote brand belt Salvage Woonbedrijf. Vanuit ons gaan er dan ook medewerkers naartoe.”

In paniek

“We vinden het belangrijk om er te zijn voor bewoners”, zegt Anneloes. “Veel branden ontstaan ‘s avonds of ‘s nachts. Mensen staan op hun sokken of in pyjama buiten. Geschrokken en in paniek. Omdat er misschien nog huisdieren binnen zijn of medicijnen liggen. Ze kunnen dan hun verhaal en zorgen bij ons kwijt.”

Verzekeraars op de hoogte brengen

Ook worden er gegevens van bewoners verzameld. Gertjan: “Salvage heeft hierin de leiding, maar wij helpen hierbij.” Salvage brengt

de inboedelverzekeraars van de bewoners op de hoogte van de brand en schade. Mogen bewoners niet terug hun huis in? Dan regelt Salvage onderdak voor de eerste nacht.

Overnachten

Maar vaak is één nacht niet genoeg. Omdat de woning langer onbewoonbaar is. Een bewoner moet bij brand zelf vervangende woonruimte regelen. De eerste stap voor de bewoner is kijken of hij bij vrienden of familie kan blijven. Lukt dit niet? Dan kan de inboedelverzekering iets doen (zie blz. 18). Als echt niks mogelijk is, kijken wij mee naar oplossingen.

Schade bekijken in de woning

Als de brand is geblust én het huis veilig is, bekijken we de schade. “Dat doen we vaak samen met meer



“We vinden het belangrijk om er te zijn voor bewoners”

partijen”, zegt Gertjan. “Zoals de verzekeraar van Woonbedrijf, de verzekeraar van de bewoners, de aannemer, calamiteitendienst en soms een asbestpartij. We maken foto’s en al een voorzichtige schatting van wat hersteld moet worden.”

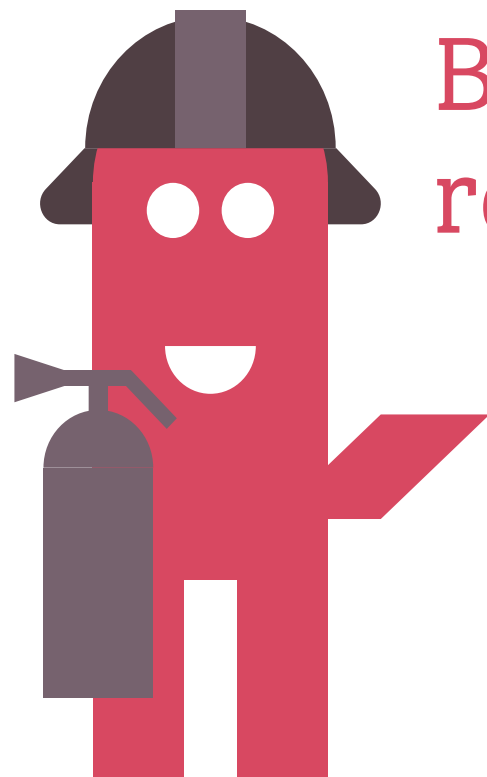
Samen de woning herstellen

Daarna begint het regelen met de verzekeraar en aannemer. Gertjan: “Alle schade wordt besproken en

opgenomen. Zo krijgen we een duidelijk beeld van de kosten, het benodigde materiaal en de vakmensen die nodig zijn. We bespreken ook wie wat en wanneer doet. De werkzaamheden moeten in een goede volgorde gebeuren. Daar komt veel administratie en onderling overleg bij kijken. Daarom kan het lang duren voordat alles geregeld is. Gemiddeld duurt het herstellen van een huis 6 maanden.”

Informatie delen met bewoners

Hierdoor is het heel belangrijk om bewoners steeds op de hoogte te houden van wat er gebeurt. “Dat heb ik wel ervaren en geleerd bij mijn eerste brand”, zegt Gertjan. “Als bewoners niks horen, kunnen ze denken dat er niks gebeurt. Terwijl we er achter de schermen druk mee bezig zijn. Dat moeten we wél blijven delen. Daar probeer ik goed op te letten.” ▶



Brandveilig

Belangrijk om te regelen en weten:



Inboedelverzekering

Woonbedrijf verzekert de spullen in jouw woning niet. Daarom is het belangrijk dat je zelf een inboedelverzekering afsluit.

- De inboedelverzekering dekt schade aan je spullen in huis door brand, rook of bluswater. Niet alleen meubels en spullen. Ook vloeren, schilderwerk en gordijnen vallen onder je inboedelverzekering. Deze vergoedt Woonbedrijf dus niet.
- Veel inboedelverzekeringen vergoeden (deels) kosten voor een vervangende woonruimte. Zoals hotelkosten of huur van een andere woning. Het maximumbedrag verschilt per verzekeraar. Kijk goed naar het verschil in verzekeringen en welke kosten ze dekken. Is je woning onbewoonbaar door brand en moet je ergens anders verblijven? Dan word je

huurbetaling tijdelijk stopgezet. Je kunt dat geld samen met de uitkering van je verzekering gebruiken om tijdelijk ergens anders onderdak te vinden.

- Heb je een eigen keuken in je woning gezet? Of de eigen keuken van een vorige bewoner overgenomen? Of heb je een zelf een aanbouw of dakkapel gemaakt? Dan vallen die ook onder je inboedelverzekering. Een keuken van Woonbedrijf valt onder de verzekering van Woonbedrijf.
- Er kan ook brand ontstaan bij je burens. Waardoor jij ook schade hebt of tijdelijk je huis uit moet. Ook dan kan je inboedelverzekering je helpen bij schade aan je spullen.
- Let op: ontstaat brand door opzet, brandstichting of achterstallig onderhoud door jou? Dan zijn spullen meestal niet verzekerd.

Rookmelders

Zorg dat je goed werkende rookmelders in huis hebt. Wij plaatsen deze, maar je moet ze zelf onderhouden. Test de rookmelder eens per maand en haal stof eraf. Verf de rookmelders niet.

Gangen vrijhouden

Houd algemene ruimtes en gangen vrij. Dit is heel belangrijk als er ergens brand ontstaat. Zo kun je gemakkelijk en snel vluchten, zonder dat er obstakels in de weg staan. Ook kan de brandweer snel bij de woningen komen. •

Meer informatie

Wil je meer tips over wat je het beste kunt doen bij brand in je woning of gebouw? Kijk dan op www.woonbedrijf.com/brandveiligheid



Wat te doen bij wateroverlast?

Plensbuien en stormen kunnen je kelder, berging of tuin snel onder water zetten.

Wateroverlast is gelukkig meestal tijdelijk. Zodra het water wegtrekt, droogt de ruimte vaak vanzelf. En je kunt zelf ook wat doen om schade te voorkomen.

In kelders kunnen water en vocht problemen geven, vooral bij hoog grondwater. Zet spullen daarom hoger of in waterdichte kratten. Elektronica en andere spullen die niet tegen vocht kunnen, moet je ook goed beschermen.

Schimmel door vocht

Maud is specialist binnenklimaat bij Woonbedrijf. Zij vult aan: "Laat spullen als kleding, koffers of karton niet in je kelder liggen. Die kunnen door vocht snel beschimmelen." Is je kelder vochtig, maar staat die nog niet onder water? Maak alles zo droog mogelijk en ventileer zo goed als je kan. Zo voorkom je schimmel. Water wegpompen als het nog regent helpt meestal niet, want het grondwater blijft dan hoog.

Hulp van de gemeente

Een belangrijke tip: neem contact op met de gemeente bij grondwateroverlast. Informatie over waar problemen met hoog grondwater zijn, is voor de gemeente heel belangrijk. Zo weten ze waar ze het beste kunnen beginnen met een aanpak.

Wateroverlast door rioolproblemen

Hoor je borrelende geluiden of ruik je een vieze lucht? Dat kan van rioolwater zijn. Bel dan Coppelmanns Rioleringswerken, die helpt je verder: 040 283 60 43.

Voorkom overlopende dakgoten

Niet alleen regen, maar ook volle dakgoten kunnen voor wateroverlast zorgen. Daarom heeft Woonbedrijf

de regeling 'volle dakgoten'. Hierbij maakt Coppelmanns de goot van jouw woning schoon als deze vol zit:

- De regeling geldt voor dakgoten tot de 1e verdieping. Hogere dakgoten maken wij altijd schoon.
- De kosten zijn € 0,70 per maand.
- Je doet minimaal 2 jaar mee; als je verhuist stopt de regeling vanzelf. •

Bel ons bij gevaar

Zie je water bij de lift of technische installaties? Bel Woonbedrijf dan meteen op 040 243 43 43 en gebruik de lift niet. Heb je last van lekkages in huis? Vraag online een reparatie aan. We helpen je zo dan snel mogelijk.

Huurtoeslag verandert in 2026

Je
inkomen
mag niet te
hoog zijn

Je mag
niet te veel
eigen geld
hebben

Je woont
in een
zelfstandige
woning

Geen
maximale
huurgrens
meer

Service-
kosten
tellen niet
meer mee

Leeftijds-
grens
naar
beneden

Vanaf 2026 verandert de Belastingdienst een aantal zaken in de huurtoeslag. Dat kan iets voor jou betekenen. Ook als je nu geen huurtoeslag krijgt. Vanaf 2026 is er geen maximale huurgrens meer. Er is een nieuwe leeftijdsgrens voor jongeren. En de servicekosten tellen niet meer mee. We geven je hieronder meer informatie.

In 2025 kon je alleen huurtoeslag krijgen met een huur tot maximaal € 900,07 of € 477,20 bij jongeren. Vanaf 2026 krijg je met een laag inkomen maar met een huurprijs boven deze bedragen óók huurtoeslag. Hiervoor moet je wel aan voorwaarden voldoen. Bijvoorbeeld:

- Je inkomen mag niet te hoog zijn;
- Je mag niet te veel eigen geld hebben;
- Je woont in een zelfstandige woning.

Verandering huurtoeslag voor jongeren

Tot nu toe kregen jongeren tot 23 jaar huurtoeslag als hun huur lager was dan € 477,20. We noemen dit de kwaliteitskortingsgrens in 2025. Vanaf 2026 geldt deze grens voor jongeren tot 21 jaar. Jongeren vanaf 21 jaar worden dus behandeld als volwassenen en kunnen dus meer huurtoeslag krijgen.

In sommige gevallen kunnen jongeren van 20 jaar of jonger ook huurtoeslag krijgen. Kijk voor meer informatie op www.belastingdienst.nl en zoek op 'huurtoeslag 2026'.



Servicekosten tellen niet meer mee

In het berekenen van de huurtoeslag werd soms een deel van je servicekosten meegenomen. Vanaf 2026 is dit niet meer zo. Dan kijkt de Belastingdienst alleen nog naar je kale huur (de huurprijs zonder servicekosten) en je inkomen.

Deze servicekosten tellen vanaf 2026 niet meer mee:

- Schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten.
- Energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten.
- Kosten voor dienst- en recreatieruimten (vooral bij seniorenwoningen).

Wat nu?

Krijg je nu huurtoeslag en heb je servicekosten opgegeven? Dan kan je huurtoeslag in 2026 wat lager worden. Dat past de Belastingdienst automatisch aan. Heb je geen servicekosten opgegeven? Dan verandert er voor jou niets. Als het goed is, kreeg je eind november bericht van de Belastingdienst. Hierin staat de nieuwe berekening voor 2026.

Heb je geen huurtoeslag, maar ben je benieuwd of je dat in 2026 wel kunt krijgen? Maak dan een proefberekening. Ga hiervoor naar www.belastingdienst.nl en zoek op 'proefberekening toeslagen'. Huurtoeslag aanvragen doe je in 'Mijn toeslagen'. •

Van groot naar beter wonen voor 65-plussers

Je huis zit vol met herinneringen en momenten die je koestert. Maar als je ouder wordt, kan een groot huis te veel worden. In het huishouden of de tuin bijhouden. Of traplopen wordt lastig. Dan wil je misschien verhuizen naar een kleinere of gelijkvloerse woning. Daar helpt de regeling 'Van Groot naar Beter' bij!

De regeling is speciaal voor 65-plussers. Zij kunnen voorrang krijgen op een woning die beter bij ze past. 'Van Groot naar Beter' begon ruim 3 jaar geleden als proef in Eindhoven en Helmond. Duizenden senioren met een grote eengezinswoning kregen een brief. Met het aanbod om met voorrang te verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning.

Bijna 1000 verhuizingen
Bijna 900 senioren wilden dit graag. Hiervan verhuisden al 324 mensen naar een andere woning. Hun woongeluk staat voorop. Tegelijkertijd maken we hier nog veel meer mensen blij mee. Want dit zorgt in totaal voor zo'n 1000 verhuizingen! Grote woningen komen vrij voor jonge gezinnen. Jonge gezinnen laten weer een kleinere woning achter voor starters. Dit helpt in deze tijd van woningnood.

11 woningcorporaties doen mee
'Van Groot naar Beter' werkt. Daarom doen nu 11 woningcorporaties in de regio

Eindhoven en Helmond mee. Dit zijn Bergopwaarts, Compaen, Goed Wonen, Helpt Elkander Woningstichting, TRUDO, 'thuis, Volksbelang, woCom, Woonbedrijf, Wooninc. en Woonpartners. Daardoor kun je als huurder van Woonbedrijf ook reageren op een woning van een andere woningcorporatie. Zelfs in een andere stad.

Je kunt meedoen als:

- Jij en/of je partner ouder bent/is dan 65 jaar;
- Je een eengezinswoning of appartement zonder lift met minimaal 3 slaapkamers huurt;
- Je met maximaal 2 personen woont. Je hebt geen kinderen die bij je wonen. Als je verhuist, blijft er niemand in de oude woning achter.

Wat krijg je van ons?

- Je krijgt 2 jaar voorrang op bepaalde woningen op Wooniezie. Hier hangt het label 'Van Groot naar Beter' aan. Dit kunnen ook woningen van andere corporaties zijn.

- Je kunt reageren op seniorenwoningen of gelijkvloerse appartementen met maximaal 2 slaapkamers.
- Wij vergoeden je dubbele huur tot maximaal één maand. Je betaalt dubbele huur als je nieuwe huur ergens in gaat, maar je óók nog in je oude woning zit. Bijvoorbeeld omdat je langer de tijd nodig hebt om te verhuizen.

De woningen waar deelnemers voorrang op krijgen, staan op de website van Wooniezie. Dit is een woonruimteverdeelsysteem. Via Wooniezie reageren woningzoekenden op een woning.

Wil je weten of je mee kunt doen? Of heb je andere vragen? Kijk voor meer informatie op www.wooniezie.nl. Of neem contact op met Woonbedrijf via www.woonbedrijf.com/contact.



We voelen dat dit de juiste keuze is

Nieuw huis, ouderwets gezellig

Diny en Henk uit Helmond verhuisden van een groot huis naar een appartement. Met behulp van hun woningcorporatie. Ze schoven hemelsbreed 500 meter op: van Noordende naar de Noord-Koninginnewal.

In Noordende hadden we een heel fijn huis met een tuintje", vertelt Diny. "We hebben heel veel mooie herinneringen aan dat huis. Maar we beseften ook dat er flink wat onderhoud gedaan moest worden. Toen ik 'Van Groot naar Beter' voorbij zag komen, kwam dat perfect uit."

Even wennen

Ze schreven zich in en binnen een paar maanden konden ze al naar hun nieuwe plekje. "Ik ben hartpatiënt", vertelt Diny. "In ons oude huis stond het hartapparaat op zolder. Mijn man heeft reuma en we worden er ook niet jonger op."

Het was even wennen, vooral voor Henk, maar ze voelen dat dit de juiste keuze is. "Het appartement is gewoon fijn en een stuk gemakkelijker. Hier heb je alles bij de hand en het is gelijkvloers."

Nieuw geluk

Het oude huis van Diny en Henk in Noordende is nu het nieuwe huis van een jong gezinnetje. "Ik heb met de vrouw gesproken die kwam kijken in ons oude huis," vertelt Diny. "Dat was een moeder met een gezinnetje met 3 kinderen. Dus mooier dan dat kan niet." •

Dit ervaringsverhaal en deze foto komen uit een artikel van ZoHelmond (www.zo-helmond.nl).



Eugène



Bewoner in beeld

Als je bij Eugène (82) binnenkomt, loop je vanzelf door naar de tuin of blijf je staan bij de glazen kast vol felgekleurde kikkertjes. “Samen met onze jongens en later met mijn vrouw heb ik veel van de wereld gezien. Vooral Midden-Amerika was mijn favoriet. Daar komen de kikkertjes ook vandaan.”

Eugène woont al 55 jaar in Hanevoet. Een rasechte Eindhovenenaar, opgegroeid in Stratum. Toen hij met zijn vrouw een huis zocht, kregen ze de kans om hier te huren. “Het waren woningen voor mensen die werkten in het ziekenhuis, bij de politie of de overheid. Heel de rij werkte bij het Máxima Ziekenhuis, mijn vrouw ook.”

Inmiddels is iedereen van de oude buurt verhuisd, maar het contact blijft. “Ik organiseer mosselavonden. Dan schuiven de nieuwe burens ook aan. En eens per jaar pakken we met de mannen een biertje bij café Wilhelmina. Toen ons Mia, mijn vrouw, nog leefde, waren we altijd bezig. Zij was actief bij zestien verenigingen.”

Eugène is een echte verzamelaar: oude strijkijzers, borden, elpees, sigarenbandjes en luciferdoosjes. Je kunt het zo gek niet bedenken. Maar een rommel is het zeker niet. Alles is keurig geordend of netjes opgeborgen. “Mijn vrouw grapt altijd: ik heb geen last van jou.”

Heel trots is hij op al zijn verzamelingen. En op alle tegeltjes met wijsheden die in het toilet hangen. “Ik vind het jammer dat mensen dingen weggooiden. Niks heb ik gekocht, alles gevonden of gekregen. Zo vond ik laatst correspondentie met het Koninklijk Huis, gewoon bij het oud papier!” •

Woonbedrijf, Postbus 280, 5600 AG Eindhoven



WOONBEDRIJF