

# WoonWijzer

INFORMATIEBLAD VAN BETER WONEN

JAARGANG 24 - JUNI 2020

1



Terugblik op ons 100 jarig jubileum

Op weg naar gasloze woningen...

Huurdersportaal

Zorg voor elkaar!

Drostenstraat en Erfgenamenstraat



**Beter Wonen**  
IJSSELMUIDEN

# Intro

## Het nieuwe normaal

Vorig jaar september vierden we met een groot deel van onze huurders ons 100 jarig jubileum. Wie had toen kunnen vermoeden wat er in de daarop volgende maanden zou gebeuren. In een paar weken tijd maakten we ons nieuwe termen eigen. Denk hierbij aan woorden als intelligente lockdown, groepsimmunitet, vitale beroepen en de 1,5 meter samenleving. In de afgelopen weken werden de nodige maatregelen getroffen om de verspreiding van het virus tegen te gaan. Ook Beter Wonen trof maatregelen. We besloten ons kantoor tijdelijk te sluiten voor bezoekers en pasten onze dienstverlening op een aantal onderdelen aan naar de richtlijnen van het RIVM. De coronapandemie maakt duidelijk hoe kwetsbaar we zijn als samenleving. Onze regio is fors getroffen door het virus. Ook een aantal van onze huurders overleed als gevolg van het virus. Wij wensen de naasten veel sterkte toe. Sommige huurders worden ook financieel geraakt door het virus. Bent u één van die huurders, neem dan contact met ons op. Waar mogelijk leveren we maatwerk zodat we gezamenlijk deze lastige tijd kunnen overbruggen.

Ondanks de omstandigheden liggen we nog steeds op schema met de plannen voor dit jaar. Het meest omvangrijke en ingrijpende project is de sloop/nieuwbouw van de Drostenstraat. In goed overleg met de huurders is de uithuizing van de bewoners in volle gang. De afgelopen maanden zetten we forse stappen om te komen tot de bouw van 48 toekomstbestendige appartementen. Ik ben me er van bewust dat het project veel vraagt van zowel de betrokken huurders als de omwonenden. Ik geloof er echter in, dat het eindresultaat opweegt tegen het tijdelijke ongemak. Op het moment van opleveren hoop ik dan ook van harte, dat we met elkaar kunnen spreken van een positief nieuw normaal.

Ik wens u veel leesplezier. Heeft u vragen naar aanleiding van deze uitgave, neem dan contact met mij op.

*Hendrik Hoogenkamp*  
directeur-bestuurder

# Bereikbaarheid tijdens de vakantieperiode!

**De zomer is weer in zicht. Tijdens de vakantieperiode is de bezetting op kantoor niet voltallig, maar uiteraard blijven we wel bereikbaar. Zowel op de afdeling Administratie en Verhuur als Onderhoud is elke werkdag iemand aanwezig.**

## Aannemers tijdens de vakantieperiode

De meeste aannemers waar wij mee samenwerken, zijn in deze periode (gedeeltelijk) afwezig. Het kan dus gebeuren dat het langer duurt voordat een reparatie uitgevoerd wordt. Spoedreparaties nemen we uiteraard wel zo snel mogelijk in behandeling.

## Vakantie

Wij doen ons best u zo weinig mogelijk te laten merken van de vakantieperiode en vragen uw begrip voor de situatie. Tevens maken we van de gelegenheid gebruik u een goede zomer te wensen!



# Op weg naar gasloze woningen

Het thema 'duurzaamheid' staat bij Beter Wonen hoog op de agenda. In de afgelopen jaren investeerden we fors in het verder verduurzamen van de woningen. Dit zorgt voor een mooi resultaat. Onze woningen hebben nu namelijk gemiddeld energielabel A!



## Doel bereikt?

Dit resultaat bereikten we vooral door woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen. Ook de komende jaren staan dergelijke investeringen gepland. Ons eerste doel is bereikt maar onze ambitie ligt hoger. We willen namelijk graag dat onze woningvoorraad in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Hieronder leest u hoe we dat willen bereiken.

## Geschiedenis, heden, toekomst

In de afgelopen 100 jaar groeide onze industrie, gingen we steeds meer huizen verwarmen en reden we meer kilometers met meer auto's. Gedurende die jaren werd de CO<sub>2</sub> uitstoot groter. Dit wordt vooral veroorzaakt door verbranding van steenkool, aardgas en aardolie.

CO<sub>2</sub> is het belangrijkste broeikasgas. Dit veroorzaakt opwarming van de aarde. Als we daarmee willen stoppen, dan moeten we CO<sub>2</sub>-neutraal gaan wonen, werken, reizen en produceren. De beste manier om dat voor elkaar te krijgen is door geen CO<sub>2</sub> meer uit te stoten.

Dit kunnen we onder andere bereiken door in plaats van fossiele brandstoffen, duurzame energie (wind, water, zon) te gebruiken.

## De praktijk

Afscheid nemen van het aardgas ligt het meest voor de hand. De cv-ketel die in vrijwel al onze woningen voor verwarming en warm water zorgt, levert een flinke bijdrage aan de gezamenlijke uitstoot van broeikasgas voor het wonen. Daarom is in het Klimaatakkoord afgesproken, dat nieuwe woningen aardgasloos worden. Dit betekent dat wij een andere invulling moeten vinden voor het leveren van de warmtevraag.

## Woningen zonder gasaansluiting

Beter Wonen heeft inmiddels woningen zonder een gasaansluiting. Dit zijn nieuwbouwwoningen die voorzien zijn van een luchtwarmtepomp of bodemwarmtepomp. Deze oplossing is op dit moment nog niet voor al onze woningen geschikt. We verwachten dat

er in de komende jaren nieuwe technieken beschikbaar komen die we kunnen gebruiken voor bestaande huurwoningen. Om tijdig de juiste maatregelen te kunnen nemen, zitten we met de gemeente Kampen en energie-netwerkbeheerders om tafel. Samen beoordelen we welke stappen we de komende jaren moeten zetten om tot een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te komen.

## Onze strategie

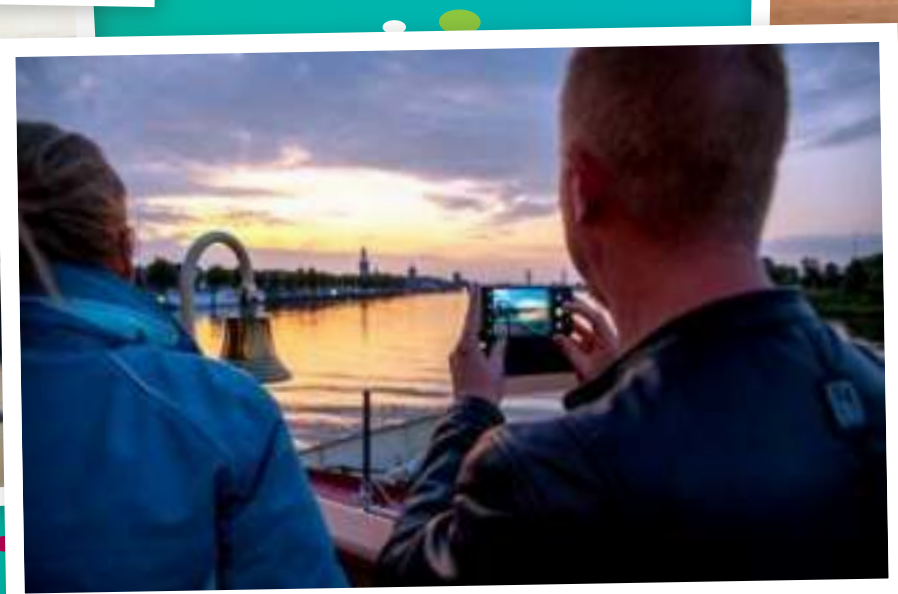
De strategie van Beter Wonen is erop gericht dat we ons de komende 5 jaar vooral in blijven zetten op het verder isoleren van de schil van de woning en het plaatsen van zonnepanelen. Vanaf 2026 verwachten we de eerste stappen te kunnen zetten om bestaande woningen gasloos uit te voeren. Dit programma wordt vervolgens in ongeveer 25 jaar gerealiseerd zodat onze woningen in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal zijn. Het is een grote, maar noodzakelijke maatregel om de aarde ook voor de toekomst leefbaar te houden. Uiteraard zetten we ons daar graag voor in!

# Terugblik op ons 100 jarig jubileum

Wat vonden we het fijn om zoveel huurders en belanghouders te ontmoeten tijdens onze jubileum afvaarten in september. Maar liefst 8 keer vertrok de Veerman van Kampen voor een afvaart over de IJssel. 700 huurders, ruim 300 huishoudens maakten gebruik van de uitnodiging.

Ons team genoot van de mooie gesprekken die jullie onderling maar ook met ons voerden. Graag blikken we samen met u, aan de hand van foto's, terug op deze bijzondere week.





## Fotowedstrijd

Bij het verlaten van de boot ontving u een vlaggenlijn met de vraag om een feestelijke foto. Hieronder ziet u een aantal inzendingen. Alle inzendingen ontvingen inmiddels een attentie.





# Contacten met buren

De één heeft een warme band met zijn of haar buren en drinkt geregeld samen een kopje koffie. Bij anderen loopt het contact moeizaam. Het komt regelmatig voor dat huurders uit die laatste groep contact met ons opnemen met de vraag om actie te ondernemen richting de buren. Maar zijn wij daarvoor wel de juiste partij? Hieronder leest u daar meer over.

## Tuinonderhoud

Een terugkerende bron van ergernis is de manier waarop buren en omwonenden de tuin onderhouden. Het ongenoegen hierover wordt regelmatig bij ons geuit. Als u zich stoort aan andermans tuin is het beter om hierover zelf met uw buren in gesprek te gaan. Vaak is het niet zo zeer dat ze de tuin niet bij willen houden, maar dat ze het niet kunnen. Wie weet kunt u een tuinmiddag organiseren en samen aan de slag gaan. Heeft een gesprek niet het gewenste effect dan kunt

u ons benaderen. Wij beoordelen de situatie. In extreme situaties vragen wij de huurder aandacht te besteden aan de tuin.

Voor een aantal (senioren) complexen laten wij het tuinonderhoud uitvoeren. Soms horen we dat dit niet aan de verwachting voldoet. Neem in zo'n geval contact met ons op om het te bespreken. Wacht niet te lang met uw melding. Hoe langer u wacht, hoe hoger de irritatie wordt, is onze ervaring. Dit willen we graag voorkomen.

## Zorgen om buren

De laatste tijd ontvangen wij regelmatig meldingen van bewoners die zich zorgen maken over de psychische gezondheid van buurtbewoners. Wij waarderen deze betrokkenheid. In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, zijn onze middelen om hierop actie te ondernemen beperkt. Dit heeft onder andere te maken met privacy maar ook met het feit dat huurders door de wet beschermd worden. Beter Wonen heeft tot dusver nog nooit een huurder uit zijn of haar woning kunnen/mogen zetten alleen vanwege 'overlast'. Wij zijn simpelweg niet het juiste adres voor klachten over mentale gesteldheid van bewoners. Bovendien is het niet onze expertise. Organisaties als De Kern, Welzijn Kampen en de gemeente Kampen zijn gespecialiseerd in deze dienstverlening. Regelmatig overleggen wij met hulpverlenende instanties.

Door de privacywetgeving mogen wij en de instanties echter maar beperkt gegevens met elkaar delen. Wel kunnen wij signalen van u aan hen doorgeven.

Als we in dergelijke situaties weinig tot niets voor u kunnen betekenen, is dat dus niet omdat we geen begrip hebben voor de situatie maar omdat onze mogelijkheden zeer beperkt zijn. Als u zich zorgen maakt om burens, kunt u zelf bij Meldpunt Maatschappelijke Zorg een melding doen. U leest hier meer over op <https://www.ggdijsselland.nl/meldpuntmaatschappelijkezorg/>. Het Meldpunt is telefonisch bereikbaar onder telefoonnummer 038-428 15 50.

### Overlast van hondenpoep

Een ander onderwerp waar we regelmatig over benaderd worden is hondenpoep. In IJsselmuiden zijn speciale gebieden aangewezen waar honden uitgelaten mogen worden. In de meeste uitlaatgebieden geldt een opruimplicht. Handhavers van de gemeente Kampen houden hier toezicht op. Ervaart u overlast van hondenpoep, dan kunt u hierover contact opnemen met de gemeente Kampen. Vanuit de gemeente kunnen de handhavers gevraagd worden om extra controles te doen. Op plekken waar veel overlast is, hebben wij bordjes geplaatst die duidelijk maken dat honden hier niet uitgelaten mogen worden. In de praktijk blijkt echter dat niet alle hondeneigenaren zich hieraan houden.

### Geluidsoverlast

Waar mensen dicht bij elkaar wonen, hoor je geluiden van elkaar.

De één heeft meer leef geluiden dan de ander en daarnaast is de irritatiefactor voor iedereen verschillend. Geluidsoverlast wordt regelmatig bij ons gemeld.

Ook hier is het belangrijk om eerst zelf het gesprek met de burens aan te gaan. Vaak hebben burens het niet eens door dat hun geluid zo goed bij anderen te horen is. Mocht het gesprek niet tot een oplossing leiden, dan kunt u de overlast bij ons melden. Wellicht kunnen wij bemiddelen.

Het is belangrijk om extreme geluidsoverlast ook te melden bij de politie zodat vastgelegd wordt wanneer u welke overlast ervaart. Op die manier wordt een dossier opgebouwd waardoor u bij eventuele juridische stappen sterker staat.

### Kan Beter Wonen dan niets doen bij overlast?

Bovenstaande vraag wordt ons vaak gesteld. Het is absoluut niet zo dat Beter Wonen niets wil doen. Onze mogelijkheden zijn echter beperkter dan huurders verwachten. Overlast mag u dus bij ons melden maar niet in alle gevallen kunnen wij iets voor u doen. De verwachting dat Beter Wonen alles op kan lossen, is in elk geval niet gegrond.

In alle gevallen geldt, dat wij bewoners vragen eerst zelf contact op te nemen met de burens over hetgeen er speelt. In bepaalde gevallen verwijzen wij u door naar instanties die kunnen helpen.

Een luisterend oor, met u meedenken en soms een bemiddelende rol aannemen is in de meeste gevallen het maximale dat wij u kunnen bieden.

# Zorg voor elkaar!

De afgelopen tijd, hoorden we de oproep om naar elkaar om zien ontzettend vaak. Van een groep burens hoorden we een mooi initiatief. Zij verzamelden hun mobiele telefoonnummers in een whatsapp groep. Als er iets is, kunnen ze elkaar snel bereiken en indien nodig hulp inschakelen.

Uit betrouwbare bron hoorden we, dat de groep ook gebruikt wordt om mooie dingen zoals verjaardagen en geboorte van (klein)kinderen met elkaar te delen. Deze whatsapp groep is een mooie invulling van 'noaberschap'.

# Woning kopen?

Woont u in een huurwoning en overweegt u een woning te kopen? Regelmatig komen bij ons eengezinswoningen beschikbaar die niet opnieuw verhuurd worden maar in de verkoop gaan. Onze huurders krijgen voorrang bij de koop van zo'n woning.

### Belangstelling?

Geef uw adresgegevens door via [info@bwij.nl](mailto:info@bwij.nl). Wij houden u digitaal op de hoogte van het aanbod.

# Onderhoudstip

**Onze onderhoudsmedewerkers komen bij de huurders thuis. Zij spreken veel bewoners en horen regelmatig handige tips. Graag delen wij die met u.**

## **Voorkom vastzittende kranen**

Kranen die weinig gebruikt worden zoals de hoofdkraan of het kraantje van de stortbak van het toilet, kunnen na verloop van tijd muurvast gaan zitten. Kalk in het leidingwater is hiervan de oorzaak.

U kunt dit eenvoudig voorkomen door de kranen één keer per jaar een aantal keren volledig open en dicht te draaien.

## **Schoonmaken handdouche en kranen**

Kalk is een grote vijand van de douche. Hierdoor slibt de douchekop namelijk dicht wat onregelmatige en schuine waterstralen veroorzaakt. De oplossing is eenvoudig: schroef

de douchekop los en leg deze enige tijd in een schoonmaakazijn of een speciaal daarvoor verkrijgbaar ontkalkingsmiddel. Kunt u de douchekop niet losschroeven? Leg dan de volledige douchekop in het middel. Succes!

## **Tip?**

Heeft u een (onderhouds)tip of idee voor de WoonWijzer, mail dat dan naar [info@bwij.nl](mailto:info@bwij.nl). Wie weet leest u uw tip hier volgende keer terug.

# Even voorstellen



Sinds februari 2020 zit ik in de Raad van Commissarissen van Beter Wonen IJsselmuiden. Hoogste tijd dus om mijzelf aan u voor te stellen. Mijn naam is Callista Bos. Samen met mijn man en drie kinderen woon ik in Kampen. Hier ben ik 45 jaar geleden ook geboren. Tijdens mijn studie rechten woonde ik in Groningen, maar uiteindelijk ben ik toch weer in Kampen terecht gekomen (en gebleven).

In het dagelijks leven werk ik als onafhankelijk sociaal ombudsvrouw in de gemeente Kampen en in de gemeente Hardenberg. Dat houdt in dat inwoners bij mij terecht kunnen met vragen of klachten over de zorg, jeugdzorg en werk & inkomen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Verder heb ik ervaring als toezichthouder bij een middelbare school en bibliotheek. Eerder was ik voorzitter van de klachtenadviescommissie van (onder andere) Beter Wonen IJsselmuiden. Daardoor heb ik een goede indruk gekregen van Beter Wonen IJsselmuiden en haar huurders.

Wat doet de Raad van Commissarissen? Deze raad houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken. Ook geeft de Raad van Commissarissen gevraagd

en ongevraagd advies aan de directeur-bestuurder. Elk lid van de raad heeft een eigen aandachtsgebied.

**‘Mijn aandachtsgebied is ‘sociaal maatschappelijk’. Ik ben benoemd op voordracht van de huurdersvereniging.’**

Mijn aandachtsgebied is ‘sociaal maatschappelijk’. Ik ben benoemd op voordracht van de huurdersvereniging. Door de maatregelen rondom het Coronavirus heb ik nog niemand een hand kunnen schudden, maar hopelijk kan dat op een later moment alsnog. Ik kijk er naar uit!

# Een bericht van de Huurdersvereniging groot IJsselmuiden

## Beste leden van HVgIJ,

Bij de brief van de huurverhoging ontving u ook een brief van ons. We schreven dat wij voorlopig geen ledenvergadering houden. Toen het bestuur die brief opstelde, hadden wij er nog geen weet van hoe deze periode er uit zou gaan zien. Ook in IJsselmuiden heeft in bepaalde families het Corona virus diepe wonden geslagen. Als dat ook in uw familie zo is, willen wij als bestuur u veel sterkte wensen in de tijd die komt.

## Nieuws

Als er nieuws te melden is dat met huren te maken heeft, melden wij dit op onze website [www.hvgij.nl](http://www.hvgij.nl). Beter Wonen houdt ons op de hoogte van de stand van zaken maar op dit moment zijn er geen vergaderingen. Ook wij houden ons aan de regels die de regering ons oplegt. Dat is ook de reden dat u voorlopig geen nieuwsbrief ziet verschijnen.

## Nieuw bestuurslid

Wij zijn op zoek naar een nieuw bestuurslid. De voorkeur gaat uit naar een bewoner van één van de buitenwijken of de wijk Paalkamp, Oosterholt, Oosterlandenerf of de flatwoningen. Als u in een andere wijk woont, kunt u natuurlijk ook reageren. De genoemde wijken zijn nu niet vertegenwoordigd binnen

het bestuur, vandaar de voorkeur. Stuur de mail met uw aanmelding naar onze secretaris Johan van Lohuizen, [hgvij@vanlohuizen.org](mailto:hgvij@vanlohuizen.org).

## Vragen, problemen of eenzaam?

Als u vragen of een probleem heeft, of er zijn zaken die in uw ogen anders kunnen, mail of schrijf naar ons. Ook in deze tijd blijven we u bijstaan.

Meldt u ook als u zich eenzaam of verward voelt in deze tijd. Meldt u aan bij de landelijke organisatie #Nietalleen of bel met 0800-1322. Hierbij zijn alle kerken, Welzijn Kampen en nog veel meer zorgorganisaties bij ons in de buurt aangesloten. Schroom niet om dit te doen en bel. Baat het niet, het zal zeker niet schaden.

Wij wensen iedereen veel sterkte in deze moeilijke tijd. Houdt u aan de regels, dan hopen wij dat alles zo snel mogelijk weer normaal mag worden.

Een hartelijke groet van het bestuur van de Huurdersvereniging groot IJsselmuiden.



**Huurders  
Vereniging  
groot IJsselmuiden**



## Even voorstellen

Hallo, ik ben Diana Post, 39 jaar. Ik woon samen met mijn partner Wim en onze twee jongens in Kampen.

Sinds april werk ik bij Beter Wonen als medewerkster administratie en verhuur. Hiervoor heb ik elf jaar gewerkt bij een bedrijf dat grafmonumenten vervaardigd. Daar was ik verantwoordelijk voor een deel van de administratie en stond ik tevens klanten te woord of hielp een familie een mooi monument samen te stellen.

Wanneer u naar Beter Wonen belt of u komt langs bij ons op kantoor dan is de kans groot dat ik u te woord sta. Ik vind het fijn om mensen van dienst te zijn en waar mogelijk te helpen. Denken in oplossingen in plaats van problemen is daarbij een sleutelwoord. Ik heb ervaring met het werken vanuit een dienstverlenend oogpunt en kijk er naar uit om u te ontmoeten.

Wanneer ik niet aan het werk ben vind ik het fijn om thuis te zijn bij mijn gezin. Daarnaast sport ik graag, hou ik erg van lekker koken (en lekker eten). Ik ben ook niet bang om mijn handen vies te maken, mijn partner en ik klussen graag in en om huis.

# Huuraanpassing 2020



**De grote envelop die eind april bij alle huurders op de mat viel, is het bericht van de huurverhoging per 1 juli 2020. Ieder jaar ontvangen we van de minister richtlijnen voor de huurverhoging die we maximaal door mogen voeren. Omdat we betaalbaarheid voor onze huurders erg belangrijk vinden, zoeken we binnen de kaders naar een passende huurverhoging.**

In het huurverhogingsvoorstel houden we rekening met het huishoudinkomen over 2018. Net als vorig jaar krijgen huishoudens met een lager inkomen in 2020 een lagere huurverhoging dan bewoners met een hoger inkomen. De grens hiervoor is € 43.574. Is uw inkomen over 2018 hoger dan deze grens maar in 2019 gedaald tot onder de grens, dan kunt u bezwaar maken tegen de huurverhoging.

## Hoe is de huurverhoging opgebouwd?

De basis voor de huurverhoging per 1 juli 2020 is 5,1%. Afhankelijk van het inkomen mogen we hier nog maximaal 1,5% bij optellen. Wij hanteren onderstaande percentages.

## Bepaling percentage

Hoeveel uw huur verhoogd wordt, is afhankelijk van uw inkomen maar

ook van de streefhuur.

Graag leggen wij u dit uit.

Van al onze woningen zijn de waarderingspunten vastgesteld. Op basis van dit puntentotaal is de maximaal redelijk huur bepaald. Vanuit deze maximaal redelijke huur is vervolgens een streefhuur vastgesteld.

Ligt de netto huur die u op dit moment maandelijks aan ons betaalt dicht in de buurt van de streefhuur? Dan is uw huurverhoging minder hoog dan wanneer uw huidige netto huur veel lager is dan de streefhuur.

De netto huur wordt tot maximaal € 737,14 verhoogd.

## Overleg met de Huurdersvereniging groot IJsselmuiden

Voordat we de huurverhoging vaststellen, overleggen we hierover met de Huurdersvereniging. Ook dit jaar vroegen we hen om advies. Bovengenoemde percentages kwamen mede tot stand op basis van dit advies. Tijdens het overleg sprak de Huurdersvereniging haar bezorgdheid uit over de betaalbaarheid in samenhang met de corona-crisis. Wij delen die zorg en gaan zorgvuldig om met huurders die om die reden hulp bij ons vragen.

## Servicekosten

Betaalt u naast uw netto huur ook servicekosten, dan bent u gewend dat wij het teveel betaalde bedrag voor u reserveren. Hier ontvangt u ieder jaar bericht over. Vanaf dit jaar is het verplicht dat wij het teveel betaalde bedrag niet meer reserveren maar aan u terugbetalen. Had u recht op een teruggave? Dan is het bedrag inmiddels bijgeschreven op de rekening waarvan u de huur betaalt.

Ook is het mogelijk dat u te weinig servicekosten betaalde. Omdat Beter Wonen dit tekort eenmalig aanvult, hoeft niemand servicekosten bij te betalen. Vanaf volgend jaar rekenen wij op de reguliere wijze af. Dat betekent dat bewoners bij te hoge kosten bij moeten betalen.

## Onderhoud fonds

Een groot deel van onze huurders is lid van het onderhoud fonds voor kleine gebreken. Omdat het fonds niet meer kostendekkend is, moeten wij het tarief helaas voor het eerst sinds lange tijd verhogen. U was gewend om € 4,25 per maand te betalen voor het onderhoud fonds. Per 1 juli 2020 passen we het tarief aan naar € 5,00 per maand. Op uw huurvoorstel leest u of u lid bent van het onderhoud fonds.

| Inkomen per huishouden over 2018 | Maximale toegestane huuraanpassing per 1 juli 2020 | Aanpassing per 1 juli 2020 van Beter Wonen |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Tot € 43.574                     | Tussen de 0,0% en 5,1%<br>Gemiddeld 2,6%           | Tussen de 0,0% en 3,6%<br>Gemiddeld 2,6%   |
| € 43.574 en hoger                | Tussen de 0,00 en 6,6%                             | Tussen de 1,5% en 4,6%                     |

## Huurbevriezing

Een nieuw onderdeel van het Sociaal Huurakkoord is huurbevriezing. Maar wat houdt deze regeling eigenlijk in? Het is een afspraak dat huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur huurbevriezing kunnen krijgen. Eind 2019 werden de regels voor huurbevriezing in 2020 bekend. Hieronder leest u wie hiervoor in aanmerking komen en hoe het aangevraagd kan worden.

### Voorwaarden voor éénpersoonshuishoudens

1. Ontvangt u of heeft u recht op huurtoeslag?
2. Betaalt u meer kale huur dan € 619,01?
3. Is uw inkomen lager dan € 15.500?

### Voorwaarden voor tweepersoonshuishoudens

1. Ontvangt u of heeft u recht op huurtoeslag?
2. Betaalt u meer kale huur dan € 619,01?
3. Is uw inkomen lager dan € 26.500?

### Voorwaarden voor huishoudens van drie personen of meer

1. Ontvangt u of heeft u recht op huurtoeslag?
2. Betaalt u meer kale huur dan € 663,40?
3. Is uw inkomen lager dan € 33.500?

Beantwoordt u alle vragen met 'ja'? Dan is het mogelijk dat u in aanmerking komt voor huurbevriezing.

### Wat moet u doen?

Om te beoordelen of u recht heeft op een lagere huur of huurbevriezing, hebben wij de volgende gegevens nodig.

- Het aanvraagformulier huurbevriezing (u vindt dit op de website van de Woonbond).
- Een inkomensverklaring over 2018 van iedereen die op uw adres staat ingeschreven. Dit formulier vraagt u aan bij de Belastingdienst via 0800-0543 of online met uw DigiD.

- Uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Kampen. Hieruit blijkt met hoeveel personen u op uw adres staat ingeschreven.

### Vragen?

Wilt u meer weten over de huurverhoging of huurbevriezing? Neem dan via telefoonnummer 038-332 33 99 of [info@bwij.nl](mailto:info@bwij.nl) contact op met Erik Menzo van de afdeling Verhuur.

### Huurbetalingstip

Let er op dat u per 1 juli 2020 de juiste huur betaalt. Bij automatische betaling passen wij de huur voor u aan. Maakt u de huur zelf aan ons over, pas dan het bedrag van uw overschrijving aan. Wordt uw huur door iemand anders of een instantie voldaan, vergeet dan niet deze op de hoogte te brengen van de wijziging.

## Even voorstellen

Mijn naam is Andor van Rijnsoever, 42 jaar oud en sinds 12 jaar samen met mijn partner Marleen. We hebben twee kinderen, Lana van 8 en Max is 4. Na mijn opleiding Bouwkunde heb ik veel ervaring opgedaan bij verschillende aannemers in het onderhoud voor diverse woningcorporaties. In mijn functie van opzichter/projectleider bij Beter Wonen heb ik veel te maken met het dagelijkse onderhoud aan uw woning. Ook bij verhuizingen en Groot Onderhoud kan ik uw contactpersoon zijn. Het kan zijn

dat we elkaar dan voor het eerste ontmoeten maar wellicht heb ik u dan ook al eens gesproken.

### 'Ik ben uw contact voor onderhoud en verhuizingen'

Mijn vrije tijd besteed ik veel aan mijn gezin. Tevens loop ik graag hard en ben ik regelmatig in de sportschool te vinden.



# De geschiedenis van de flatwoningen aan de **Drostenstraat & Erfgenamenstraat**

De flatwoningen aan de Drostenstraat worden gesloopt. Na de sloop bouwen we daar nieuwe appartementen. Gaat alles volgens plan, dan start de sloop van het eerste blok, nummer 1 t/m 24, eind december of begin januari. Over wat na de sloop gebeurt leest u meer op pagina 15.

De flats zijn beeldbepalend in het centrum van IJsselmuiden. Voor veel huurders was een flatwoning de eerste stap naar zelfstandig wonen of de start van een gezinsleven. Soms was het ook een uitvalsbasis na een verbroken relatie. Over de bouw van de flats in 1966 en 1967 valt wel het nodige te vertellen.

## De aanleiding

Voor gemeenten is het vaak een uitdaging om de begroting sluitend te krijgen. Dat is tegenwoordig zo, maar was vroeger niet anders. Ook in 1964 speelt dit. Gelukkig zijn gemeentelijke rekenmeesters creatief.

Hoe meer woningen gebouwd kunnen worden, des te hoger de grondopbrengst. Dus besluit het gemeentebestuur van IJsselmuiden de bouwkavels aan de Erfgenamen-, Drostenstraat en de westzijde van de Postgrevestraat niet te gebruiken voor

eengezinswoningen maar voor flats. Voor een flat van driehoog kun je driemaal een grondprijs vragen, voor een eengezinswoning maar eenmaal. Kassa dus.

Deze beslissing is de basis voor de eerste hoogbouw in IJsselmuiden. Het gemeentebestuur vraagt aan Beter Wonen om dit plan uit te werken.

## Een plan voor 130 woningen

Via het Rijk is er de mogelijkheid om woningen in de categorie 'keuzeplannen' te bouwen. Daarbij is een extra bouwvolume van 25 procent mogelijk. Dat gaat niet zomaar. Het Ministerie moet akkoord gaan met zo'n groot uitbreidingsplan. Voor een relatief klein dorp als IJsselmuiden, is een uitbreiding met 130 woningen behoorlijk ingrijpend. Omdat met dit plan de bouw op de Zandberg kan worden afgerond, geeft het Ministerie uiteindelijk toch toestemming.

Het bestuur van Beter Wonen gaat niet over één nacht ijs. In Veenendaal zijn soortgelijke etagewoningen al als keuzeplan gebouwd. De leden van het bestuur willen dat wel eens met eigen ogen zien en reizen af naar Veenendaal. Hun algemene indruk is dat zo'n





bouw ook in IJsselmuiden mogelijk moet zijn. Beter Wonen neemt de handschoen op en het bestuur besluit door te gaan met de planvorming.

### Meer gerief

Om het comfort in de woningen te vergroten, voert het bestuur een aantal aanpassingen door in het keuzeplan. Eén daarvan is toepassing van collectieve verwarming. Eind 1963 wordt aardgas vanuit Slochteren gedistribueerd, en ook IJsselmuiden gaat hier gebruik van maken. De kolenhokken die in de kelder zouden komen, vervallen daarom en worden gemeenschappelijke ruimtes. Het Ministerie ligt eerst dwars, want blokverwarming is bedoeld als een grote-steden oplossing, niet voor een vlek als IJsselmuiden. Maar het bestuur houdt voet bij stuk. Het huurdersbelang speelt daarbij ook een rol. De prijs voor aardgas bij collectieve verwarming is namelijk behoorlijk lager dan bij een individuele cv-ketel. Helaas blijkt het prijsvoordeel van de lagere prijs op het moment dat de flats verhuurd worden, al in rook te zijn opgegaan.

Van warmtemeters op de radiatoren wordt afgezien. Volgens het bestuur kleven aan deze optie te veel nadelen. Jaren later zijn de warmtemeters alsnog aangebracht zodat elke huurder betaalt naar zijn of haar werkelijk verbruik.

Een andere noviteit die vooral bedoeld is om het de huisvrouwen gemakkelijker te maken, is het plaatsen van een wasmachine/centrifuge in het lavet. Voor deze creatieve oplossing wordt gekozen omdat de keuken tamelijk klein is waardoor het plaatsen van een wasmachine of centrifuge nauwelijks mogelijk is.

Beter Wonen verzorgt de aanschaf van de wasmachine/centrifuge. Het is verplicht deze voortreffelijke voorziening te gebruiken. Doe je dit niet dan volgt een boete van 50 gulden! Het verbaast u vast niet, dat die boete niet lang stand houdt. Medio 1969 besluit het bestuur al om de wasmachine/centrifuge uit de woning te verwijderen, als de bewoner dat wenst. Daarvoor wordt wel een verwijderingsbijdrage van 100 gulden in rekening gebracht.

Een nieuwe ontwikkeling die aangebracht wordt in de woningen is de aansluiting op de centrale antenne voor tv. Alle 130 bewoners van de woningen aan de Drogen-, Erfgenamen- en Postgrevestraat krijgen bij de huurovereenkomst een tv-snoer voor de ontvangst van goede beelden. De mast wordt geplaatst op een blok in de Erfgenamenstraat en verzekert de ontvangst van Nederland 1 en 2 en enkele Duitse tv-zenders. In de praktijk blijken weersomstandigheden meer invloed te hebben op de kwaliteit van de beelden dan vooraf verwacht. Vooral tijdens spannende voetbalwedstrijden zorgt dit voor frustrerende momenten.

### Bouwen

Nadat de plannen concreet zijn, wordt de uitvoering in gang gezet. Voor de bouw van woningwetwoningen stelt het Ministerie een zogenaamde curveprijs vast. Voor dat bedrag moeten de woningen gebouwd kunnen worden. Hoe lager de prijs, des te minder hoeft het Ministerie later bij te passen in de exploitatiekosten.

> Lees verder op pagina 14

> vervolg van pagina 13

De voorgeschreven prijs is echter zo laag, dat het lang duurt voordat aannemer Roelofs uiteindelijk bereid is tegen die prijs te bouwen. Niet lang na afronding van de 130 woningen gaat het aannemersbedrijf failliet. Of de bouw van dit project daarin een rol speelt, is niet meer te achterhalen.

Eind 1966 en begin 1967 zijn de woningen gereed en worden verhuurd. De bewoners krijgen een huurovereenkomst waarin onder andere opgenomen is, dat de bewoners hun wasgoed niet op het balkon aan de straatzijde te drogen mogen hangen. Ook wordt daarin geregeld welke bewoner wanneer aan de beurt is om het trappenhuis en gemeenschappelijke ruimte schoon te maken. Properheid en netheid staan in die jaren hoog aangeschreven.

### Huur ophalen

De huur voor de 102 woningen in de Erfgenamen- en Drostenstraat is gemiddeld 22,10 gulden per week. De 28 woningen aan de Postgrevestraat zijn een stuk goedkoper. De huur van die woningen is gemiddeld 18,81 gulden per week. Dat komt doordat het Rijk voor deze woningen een extra bijdrage beschikbaar stelt.

Hier is wel een voorwaarde aan verbonden: de woningen moeten toegewezen worden aan huurders die minder of gelijke verdiensten hebben dan de gemiddelde timmerman/metselaar.

Bij toewijzing van de woningen wordt gelet op de aanwezigheid van kleine kinderen of minder validen in een gezin. Zij krijgen bij voorkeur een woning op de onderste laag.

In de jaren zestig is het gebruikelijk dat de huur huis aan huis wordt opgehaald door de 'huurophaler'. Sommigen van u kunnen zich dat vast nog herinneren. Voor het ophalen van de huur aan de Drosten- en Erfgenamenstraat moet hij soms dan wel tot driehoog klimmen. Om deze krachtsinspanning te belonen, wordt zijn vergoeding per kwitantie met een cent verhoogd tot 14 cent.

### Centrale verwarming

In de loop van de jaren volgen de nodige aanpassingen. Vrij snel na de eerste verhuur klagen de vier gezinnen van het laatste blok in de Postgrevestraat dat zij de woning niet warm kunnen stoken. Naar aanleiding hiervan wordt een onderzoek ingesteld. Dat levert geen nieuw gezichtspunt op. Maar wanneer later in 1981 de ketels van de collectieve

verwarming worden vernieuwd, worden de vier woningen in de Postgrevestraat afgekoppeld van het centrale systeem. Zij krijgen een individuele cv.

De verwarming blijft het complex bezig houden. In 1983 komt het aanbrengen van individuele warmtemeters opnieuw ter sprake. Ook nu wordt niet gekozen voor aanleg. De mening van het bestuur is dat de flats zich hier niet voor lenen. Maar als de klachtenstroom over de doorberekende kosten van verwarming en de temperatuur aanhoudt, gaat het bestuur overstag en laat de mening van de bewoners peilen. Uit die enquête blijkt, dat negentig procent van de bewoners voor plaatsing van warmtemeters is zodat er een eerlijke verdeling van de kosten kan plaatsvinden. Deze uitslag is de aanleiding om alsnog warmtemeters te plaatsen. Een aantal jaren later krijgen ook de andere 24 woningen aan de Postgrevestraat een eigen cv-installatie.

### Einde aan een tijdperk

De komende jaren worden de zo karakteristieke flats aan de Drosten- en Erfgenamenstraat afgebroken en vervangen door nieuwbouw. De verwachting is, dat de samenstelling van de wijk door de mix van appartementen verandert. In de nieuwbouw is nog steeds plek voor starters op de woningmarkt. Omdat de woongebouwen ook voorzien worden van een lift, zijn de appartementen straks ook zeer geschikt voor senioren. Mooie nieuw appartementen in het centrum van IJsselmuiden, wij geloven erin dat we hiermee voorzien in een grote toekomstbestendige vraag!



# Nieuwbouw

We hoopten dat we u in deze WoonWijzer informatie konden geven over de planning van onze nieuwbouwprojecten. Helaas is dat niet het geval.

Onder andere door de corona crisis worden we geconfronteerd met veel onzekerheden. Deze liggen voornamelijk op het financiële vlak. Bouwprijzen zijn stevig waardoor we projecten op dit moment nog eens kritisch tegen het licht houden. Daarbij bedoelen we niet dat plannen niet doorgaan, maar dat de invulling van een plan hier en daar wat aangepast moet worden. Denk bijvoorbeeld aan een aanpassing van een sierlijk detail in het metselwerk,

aanpassingen aan een tuin- of balkonmuur of de straatinrichting. Dat aanscherpen kost tijd. We bezuinigen uitsluitend op aspecten waarop dat kan. Bezuinigen op kwaliteit of het comfort van de woningen is niet bespreekbaar. Wij bouwen immers alleen projecten die toekomstbestendig zijn en waar we volledig achter staan!

## Trekschuit

Om bovenstaande reden, volgt hier geen planning van de start en oplevering van de levensloopwoningen en gestapelde bouw op de locatie Trekschuit. De school is gesloopt, het terrein is leeg en hoewel we hopen dat er snel bouwactiviteit zichtbaar is, blijft het daar voorlopig even bij.

## Sloop en nieuwbouw Drostenstraat

Aan de Drostenstraat zijn we gestart met de verhuizing van de bewoners van Drostenstraat 1 t/m 24. In de tweede helft van dit jaar start ook de uithuizing van de bewoners van nummer 25 t/m 48. Alle bewoners ontvangen hierover persoonlijk bericht.

Het plan is geweldig, de plattegronden zien er mooi uit maar ook dit nieuwbouwproject zit in een spannende fase. Voor welke prijs kan een aannemer dit bouwen? We hopen dat we hier voor de bouwvak duidelijkheid over hebben.

Meer informatie en duidelijkheid in de volgende WoonWijzer? Wij hopen het!

# Huurdersportaal

Veel huurders maakten al vaak gebruik van ons Huurdersportaal. Bijvoorbeeld om de huur te betalen, een huurspecificatie op te vragen of een vraag te stellen. Toch hebben nog niet al onze huurders deze mogelijkheid ontdekt. Graag attenderen we u op het huurdersportaal als hulpmiddel om het contact tussen u en ons (nog) eenvoudiger te maken.

## Wat is het huurdersportaal?

Het Huurdersportaal is een persoonlijke, veilige en afgeschermd website. U kunt op deze manier 24 uur per dag, 7 dagen per week zaken aan ons doorgeven en gegevens inzien. Als u gebruik maakt van het Huurdersportaal hoeft u ons

kantoor niet meer te bezoeken. U kunt, wanneer het u uitkomt, huurderszaken met ons regelen. Ook buiten kantooruren.

## Huurdersportaal gebruiken?

Nieuwsgierig geworden naar het Huurdersportaal? Ga naar [www.bwij.nl](http://www.bwij.nl) en klik op onderstaande knop:

**MIJN BETER WONEN >**

U kunt het Huurdersportaal gebruiken op uw pc, tablet en/of smartphone. Het Huurdersportaal is alleen beschikbaar voor huurders van Beter Wonen. Huurt u geen woning van ons, dan kunt u geen gebruik maken van het portaal.



Voor inloggen bij het Huurdersportaal heeft u een persoonlijke code nodig. Deze kunt u telefonisch (038-332 33 99) of per e-mail ([info@bwij.nl](mailto:info@bwij.nl)) bij ons opvragen.

## Reageren op beschikbare huurwoningen

Reageren op woningen die beschikbaar komen voor verhuur, kan niet via het Huurdersportaal. Hiervoor gaat u naar [www.dewoningzoeker.nl](http://www.dewoningzoeker.nl).



## Beter Wonen IJSSELMUIDEN

### Informatie

#### Adres

Dorpsweg 2, 8271 BM IJsselmuiden

#### Bereikbaarheid/bezoektijden

Het kantoor is te bezoeken en te bereiken op:

- maandag t/m donderdag  
van 08.00 - 12.30 uur en  
van 13.00 - 16.30 uur
- vrijdag van 08.00 - 12.30 uur
- vrijdag van 13.00 - 16.00 uur  
uitsluitend op afspraak, telefonisch en  
per e-mail

*In verband met corona kunnen onze openingstijden afwijken. Actuele informatie leest u op [www.bwij.nl](http://www.bwij.nl).*

Zaken over verhuur, huur en huurbetaling kunt u tijdens deze uren bespreken met Gerda Eibrink, Erik Menzo of Diana Post.

Tel. (038) 332 33 99 | E-mail: [info@bwij.nl](mailto:info@bwij.nl)

#### Directeur

Hendrik Hoogenkamp

#### Manager Vastgoed

André Huisman

**[www.bwij.nl](http://www.bwij.nl)**

#### Manager Financiën en beleid

Stefan Klein Koerkamp

#### Bereikbaarheid Onderhoud

U kunt onze opzichters Arie van der Weerd en Andor van Rijnsoever dagelijks spreken. Wilt u dan wel een afspraak maken?

#### Problemen met de centrale verwarming

Klachten kunt u tijdens en buiten kantooruren rechtstreeks melden bij Installatiebedrijf Bos uit IJsselmuiden. Telefoon: (038) 331 22 29

#### Storingen en onderhoudsklachten

Tijdens kantooruren kunt u klachten aan ons doorgeven.

#### Spoedreparaties buiten kantooruren

Buiten kantooruren kunt u voor spoedreparaties ons telefoonnummer bellen.

U krijgt vervolgens een centrale aan de lijn die actie onderneemt of u informeert hoe verder te handelen.

**Bel bij glasschade 'De Glaslijn'**  
**0900-2040444**