

# ieder1krant.

nummer 8 - maart 2016

## Betaalbaar wonen en gemak voor de huurder

Als huurder mag u verwachten dat uw woning in goede staat is. Ook mag u verwachten dat sociale huurwoningen betaalbaar zijn en blijven. Dat betekent dat Woonbedrijf ieder1 continu keuzes maakt tussen kwaliteit en betaalbaarheid. Maar hoe doen we dat? Wat gebeurt er allemaal op de achtergrond? De keuzes gaan bijvoorbeeld over waar we geld aan uitgeven; aan het onderhoud, aan het beperken van het energieverbruik, aan de jaarlijkse huurverhoging of aan onze dienstverlening? Dat, en nog veel meer.

### Betaalbaarheid: lage woonlasten

Welke afwegingen maakt Woonbedrijf ieder1? "We zijn er in de eerste plaats voor betaalbaarheid. Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Dat is onder andere waarvoor corporaties bestaan. Woningen betaalbaar houden is niet alleen iets van nu. We moeten ook nadenken over de lange termijn, investeren in kwaliteit, energiebesparing en in veiligheid. Dat kost veel geld. Hoe houd je het voor je huurders dan toch betaalbaar?"

Lees verder op pagina 2



### Huurders kiezen

Huurders kiezen het eerste bestuur van stichting Huurders Bij1, de officiële gesprekspartner van Woonbedrijf ieder1. > pagina 2



### Verhalen van toen

"Telefoneren deden we in de telefooncel op het Mozartplein, dat kostte 10 cent." > pagina 4



### Hondenspeelplek

Buurt haakt kunst voor aan de hekwerken. > pagina 3



## Nieuwe website

Woonbedrijf ieder1 heeft een nieuwe website. Op de website vindt u meer informatie en kunt u beter vinden wat u zoekt. Niet gevonden wat u zoekt? Aarzel niet en neem contact met ons op!

## Het Wensfonds

Een leuke manier om iets te verbeteren in uw woonomgeving, is door een wens te doen bij het Wensfonds. Woonbedrijf ieder1 stelt jaarlijks een budget van € 35.000 beschikbaar om wensen te laten uitkomen. Deze wensen kunnen uiteenlopen van een plantenbak tot een kunstwerk en van tuingereedschap tot een burendag. Zo lang het maar iets is waar de hele buurt van profiteert.

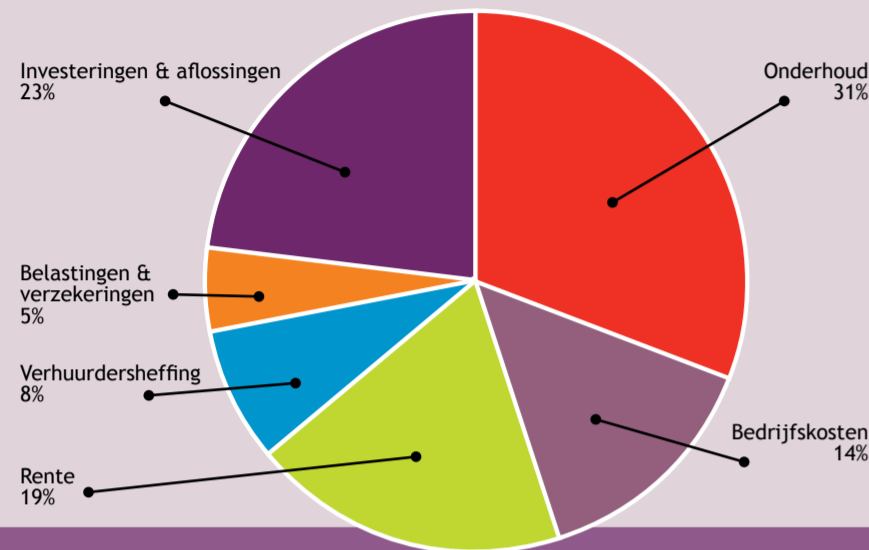
Lees verder op pagina 3

ieder1



## Huishoudboekje Woonbedrijf ieder1 Wat gebeurt er met de huur die u betaalt?

Corporaties maken geen winst zoals commerciële bedrijven dat doen. Wat gebeurt er dan wel met alle huuropbrengsten? Onderstaande figuur laat zien waar het geld naartoe gaat.



In gesprek met Joke Hofman en Leo Hendriks, directeur-bestuurders: **“BETAALBAAR WONEN EN GEMAK VOOR DE HUURDER”**



Lees verder van voorpagina

## Het Wensfonds

Nelly Geerlings zit samen met Mieke Brouwer in de commissie die de wensen beoordeelt. Niet alle wensen zijn geschikt voor het Wensfonds. Soms is de wens te kostbaar, dan past het niet in het budget. Of blijkt een wens niet mogelijk vanwege regelgeving of benodigde vergunningen. Nelly Geerlings zag het afgelopen jaar weer veel wensen voorbij komen. “Opvallend veel uit Deventer. Zutphen moet de weg naar het Wensfonds nog wat beter ontdekken.”

“We zien op het moment vooral veel aanvragen voor de ondersteuning van activiteiten, zoals de kidsweek in de vakantieperiode of speelzaterdagen. Vooral activiteiten waar de hele buurt kan deelnemen worden bijna altijd goedgekeurd. Dan krijgt de aanvrager een budget om de activiteit te organiseren, voor de aanschaf van materialen of bijvoorbeeld het huren van tafels en stoelen. Soms iets heel tastbaars als een vaatwasser of een airfryer, voor een gemeenschappelijke locatie waar vaak activiteiten plaatsvinden.”

Wat ik afgelopen jaar heel leuk vond was de aanvraag voor de pergola, in de tuin bij het Zonneoord. Daar wonen mensen met een flinke handicap. Zij gingen zelf, met elkaar, de pergola bouwen. Uiteraard onder begeleiding. Bij het Wensfonds werd de aanvraag gedaan voor de materialen. Dat zijn echt leuke dingen.”



## Hekhaken voor hondenspeelplaats

Eén van de wensen die ook in vervulling ging was een handwerkproject voor de hondenspeelplaats, onder begeleiding van Annet Batelaan van Atelier Brandstof. “In Tuindorp (Deventer) had Joke Kool al eerder het idee om een hondenspeeltuin te maken. Dit werd meer en meer een ‘mannending’, want het ging vooral om het bouwen van een hekwerk, met palen die de grond in moesten, en een heg. De vraag was hoe we nou meer vrouwen betrokken konden krijgen. Zo is het idee ontstaan om haakwerk te maken voor aan het hek. In zes bijeenkomsten hebben vrouwen uit de buurt leren hekhaken. Het resultaat? Acht prachtige gehaakte honden, gehaakt op volière gaas. Deze kunstwerken worden op het hek van de hondenspeelplaats bevestigd. Het waren gezellige bijeenkomsten, de meeste vrouwen kenden elkaar nog niet.” Op 30 april wordt de hondenspeelplaats officieel geopend.



## Tip van vakman Wilco

### Asbest, wat nu?

Stel, u loopt tijdens het klussen in huis tegen materialen aan die u niet helemaal vertrouwt. Er zou immers asbest in kunnen zitten... Hoe zit dat dan precies?

Asbest was tot 1994 een veel gebruikt bouw materiaal. Vooral in woningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1993 kan asbest voorkomen. Sinds 1993 is het gebruik van asbest verboden en sindsdien hebben we strenge regels voor asbest en het verwijderen ervan. Natuurlijk houdt Woonbedrijf ieder1 zich aan deze regels. Als asbest gevaar oplevert voor de gezondheid, laten wij het direct verwijderen. Maar ook als het geen gevaar oplevert, verwijderen we de komende jaren zoveel mogelijk asbest.



### Hoe herken ik asbest en wat moet ik dan doen?

Asbest is vaak niet te herkennen. Het kan onzichtbaar zijn, of verwerkt in bouwmaterialen. We weten dat het vaak in bepaalde materialen voorkomt. ‘Verdacht’ zijn bijvoorbeeld materialen als het dakbeschot van bergingen, golfplaten daken, ingemetselde schoorsteenplaten, voorzetwanden, riolering. De aanwezigheid van asbest kan alleen definitief worden vastgesteld door asbestdeskundigen die daarvoor zijn opgeleid. Op zich is asbest niet gevaarlijk. Het is pas een risico als het asbest beschadigd wordt of bewerkt. Daarom mag u asbest niet zelf weghalen, doorboren, schuren of schilderen. De vezels die daarbij vrijkomen kunnen namelijk bij (langdurige) inademing schadelijk zijn voor de gezondheid. Denkt u dat er asbest in uw woning zit en maakt u zich daar zorgen over? Neem gerust contact met ons op. Bij specifieke vragen over de gezondheidsrisico's kunt u zich het beste laten informeren door de GGD.

Lees verder van voorpagina

In de eerste plaats door de huurprijs zelf zo laag mogelijk te houden. “De jaarlijkse huurverhoging is dit jaar voor het derde jaar op rij gematigd. We mogen meer vragen, maar dat doen we niet. Behalve bij de wat hogere inkomens, daar gebruiken we wel de ruimte die de wet geeft.”

Bovendien is het aantal goedkope woningen in ons aanbod vanaf 1 januari 2016 verdubbeld. Vanaf 1 januari gelden namelijk nieuwe regels waarin de overheid heeft bepaald dat het inkomen van huurders moet passen bij de huurprijs van de woning, zodat er minder huursubsidie wordt aangevraagd. Om woningzoekenden een evengrote kans op een woning te geven als voor 1 januari, zijn de huurprijzen van een nieuwe woning verlaagd.

Woonlasten bestaan naast de huurprijs ook uit de energierekening. Woonbedrijf ieder1 investeert in energiebesparing, zoals dubbel glas, isolatie, ketels

met een beter rendement. Dit combineren we met al gepland onderhoud. Door het complexmatig aan te pakken kunnen we het sneller en voor lagere kosten uitvoeren. Bij grootschalige renovaties moeten we vaak een huurverhoging vragen om het financieel haalbaar te maken. Maar daar staat tegenover dat het dubbele daarvan terugverdiend kan worden in de energierekening. Daarmee gaan de totale woonlasten omlaag.

### Nieuwbouw: mondjesmaat en met lage kosten

De afgelopen jaren is de aandacht vooral uitgegaan naar bestaande bouw, en dat blijft ook zo. “Als we bouwen, dan bouwen we sociale huurwoningen. We doen dat goedkoper dan voorheen en onderzoeken hoe die prijs nog verder naar beneden kan. Bijvoorbeeld door andere bouwconstructies.”

### Bedrijfslasten omlaag, kwaliteit omhoog

En tot slot besparen we op de bedrijfslasten. “De bedrijfslasten zijn enorm gedaald, met wel 25%.

Dat komt onder andere doordat we ons veel meer richten op de basis: zorgen voor voldoende betaalbare woningen. In de organisatie maken we er bijna een sport van om zo efficiënt mogelijk te werken en tegelijk de kwaliteit te verbeteren. We zagen vorig jaar ons rapportcijfer voor de huurderstevredenheid stijgen van een 6,8 naar een 7,3. Die trend willen we graag doorzetten, daar werken we hard aan.” We hebben bijvoorbeeld een nieuwe website, waar u meer informatie op een betere manier kunt vinden.

Wij maken al deze keuzes op basis van zorgvuldige afwegingen. Zo leggen we de keuzes ook graag aan

Joke Hofman en Leo Hendriks, samen verantwoordelijk voor Woonbedrijf ieder1, zoeken steeds de balans tussen betaalbaarheid van het wonen aan de ene kant, en kwaliteit aan de andere kant.

onze huurders voor. Daarom zijn we blij dat binnenkort de nieuwe huurdersvertegenwoordiging van start gaat. Graag nodigen wij u als huurder uit om mee te praten in de huurdersvertegenwoordiging, zodat ook u invloed heeft op balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid.

## Onderhoud in 2016

Er wordt in 2016 € 36 miljoen uitgetrokken voor onderhoud aan de woningen, die de veiligheid en gezondheid bevorderen. Daarnaast investeren we € 7,2 miljoen in energiebesparende maatregelen. Daarmee brengen we circa 270 woningen naar minimaal energie label B. En we zijn vorig jaar gestart met het plaatsen van rookmelders in alle woningen. Rookmelders verkleinen de kans op gewonden of doden bij brand aanzienlijk. In 2016 zijn nog zo'n 7700 woningen aan de beurt.

## Huurders kiezen bestuur Huurders BIJ1

**Dinsdag 1 maart was een bijzondere dag: het bestuur van de stichting Huurders BIJ1 werd gekozen. Twee weken kon u stemmen op de huurders die volgens u het bestuur van de nieuwe huurdersinbreng Huurders BIJ1 moeten vormen. Er zijn maar liefst 1.100 stemmen uitgebracht. Op 1 maart werden ze geteld. Het resultaat? De vijf leden van het eerste bestuur van Huurders BIJ1 zijn de Zutphense huurders Lilian Steenvoort, Ellen Beers en Marcel Coté en de Deventer huurders Dick Maandag en Gerard van den Belt. Gefeliciteerd!**

Bestuurslid Lilian Steenvoort heeft zin om aan de slag te gaan. “Ieder mens moet goed kunnen wonen. Dat is een eerste levensbehoefte. Ik vind het daarom belangrijk dat huurders goed vertegenwoordigd zijn. Dus toen die folder voorbij kwam heb ik gesolliciteerd. Dat zoveel mensen een stem hebben uitgebracht vind ik zo ontzettend leuk. Een blijk van betrokkenheid!”

### Huurdersinbreng

Kritisch meedenken en het bestuur van Woonbedrijf ieder1 adviseren, dat is de belangrijkste rol van een huurdersinbreng. Vorig jaar startte een groep huurders uit Zutphen en Deventer met als doel het bedenken van een eigentijdse vorm van huurdersinbreng. Tijdens verschillende bijeenkomsten met andere huurders heb-

ben ze hierover van gedachten gewisseld. En met een mooi resultaat. Op 1 april zal stichting Huurders BIJ1 officieel bestaan. Huurders BIJ1 heeft een bestuur van 5 huurders en daarnaast ‘kamers’ waarin groepen huurders korte of langere tijd meedenken over specifieke onderwerpen. Er zijn al huurders die zich hebben aangemeld voor een of meerdere kamers, maar het bestuur zoekt nog meer deelnemers. Dus wilt u in een van de kamers deelnemen en meepraten en adviseren over een bepaald onderwerp, meld u dan aan bij Huurders BIJ1, info@huurdersbij1.nl.

### Gesprekspartner

Huurders BIJ1 is dus de gesprekspartner namens de huurders voor Woonbedrijf ieder1. Waar dat gesprek

over gaat? Over onderwerpen die van belang zijn voor alle huurders. Onderwerpen zijn bijvoorbeeld betaalbaarheid van woningen, regels voor zelf aangebrachte voorzieningen, afspraken die met de gemeenten worden gemaakt. Soms geeft Huurders BIJ1 advies en in andere gevallen heeft Woonbedrijf ieder1 instemming nodig van Huurders BIJ1. Wanneer er om advies wordt gevraagd en wanneer om instemming, dat is vastgelegd in de wet.

### Complimenten

Woonbedrijf ieder1 wil de betrokken huurders die al het voorbereidende werk hebben gedaan het afgelopen jaar hartelijk danken. Alle huurders die hebben meegedacht tijdens de diverse bijeenkomsten en de kwartiermakers Mieke Brouwer, Ron Duivelaar, Marlies Mulder, Marcel Coté, Rob Jeanmaire en Gerard van der Laar: complimenten voor het resultaat!





## Verhalen van toen

**De 81-jarige mevrouw Rood woont al 46 jaar in de Verdijkstraat In Zutphen. Een appartement op de tweede etage. "Toen we hier net kwamen kon je met helder weer over de IJssel Brummen zien liggen. Nu zie je vooral gebouwen. Die zijn langzaam maar zeker verrezen, na het dichten van de Baakse Overlaat. Daarvoor kon dat niet want het water stroomde ieder jaar over."**

"We waren de eerste bewoners van de flat. Oorspronkelijk kom ik uit Grootebroek in Noord Holland. Mijn ouders brachten daar hun kindertijd al slootje springend door", lacht ze. "Mijn vader was zaadhandelaar en vanwege zijn werk verhuisden we naar Zutphen. Toen ik eenmaal getrouwd was kregen we deze flat toegewezen. Dat was eind jaren zestig, keuze was er niet echt. Ik moest enorm wennen aan een flat, was altijd een woning met tuin gewend. Maar er woonden toen al-

leen maar gezinnen in deze flat. Om in aanmerking te komen moest je zelfs getrouwd zijn en minimaal een kind hebben. Dat kun je nu niet meer voorstellen, tegenwoordig wonen er juist vooral een en tweepersoonshuishoudens."

### Gloednieuw

"Toen we de sleutel kregen, was de flat nieuw. De donker houten kasten in de slaapkamers hoorden bij het gehuurde. Ja, ze staan er nu nog! Net als de allereerste intercom, die hangt nog steeds in mijn hal. Als vroeger de kinderen uit de buurt beneden

kattenkwaad uithaalden en op alle bellen drukten, hadden we met z'n allen een soort babbelbox. Dan kon iedereen met elkaar praten want alle intercom telefoons stonden met elkaar in verbinding. Echt telefoneren deden we in de telefooncel op het Mozartplein. Dat kostte 10 cent, dan kon je binnen de stad bellen."

### Muren met oren

"Hier in de flat was het enorm gehorig. We hadden verwarming via het ketelhuis, dus er gingen buizen door alle verdiepingen. In de ruimtes waar die buizen doorheen liepen kon je aardig goed volgen wat er boven of beneden gebeurde. Mijn dochter had een vriendinnetje die precies onder ons woonde. Als zij uit school thuis kwamen liepen ze elk in hun eigen huis direct de wc in, daar konden ze hun gesprek voortzetten, zo gehorig was het. Nu is dat gelukkig niet meer, de woningen zijn goed geïsoleerd."

### Burencontact

"Ik ben nog de enige bewoner van het eerste uur. Het is hier in de loop der jaren wel veranderd, het is multicultureel geworden. Naast mij zijn twee Syrische mannen komen wonen. Met de jaarwisseling ging ik bij ze langs met een krant waarin allerlei vertalingen stonden van 'gelukkig nieuwjaar'. Ook de Turkse vertaling. Dat wisten ze wel te waarderen. Maar verder is het moeilijk contact maken als je elkaars taal niet spreekt. Dat is jammer, maar ik vind het niet erg. Ik woon hier nog steeds fijn, ik kan alle kanten op. Het is ruim, ik kan in mijn woonkamer meedoen met het televisieprogramma Nederland in Beweging. Ik help nog steeds met de organisatie van de jaarlijkse burendag. En we hebben een buurtcirkel in de flat, om elkaar te helpen als het nodig is. Dat is toch een prettige gedachte."

## Energy Battle Wie stookt deze winter het minst?

**In het Zutphense Waterkwartier nemen twee straten met in totaal 12 huishoudens het deze winter tegen elkaar op in een energy battle. Een initiatief waarin bewoners elkaar uitdagen bewust met energie om te gaan.**

Woonbedrijf ieder1 heeft vorig jaar de woningen met een heel pakket aan maatregelen naar energielabel A gebracht. Aan de woningen zal het dus niet meer liggen. Maar hoe zit dat met het stookgedrag en het energieverbruik door bewoners zelf? Jan Klaassen is een van de deelnemers en hij noemt het een lesje in bewustwording. "Je wilt niet weten hoeveel je bespaart als je overdag de verwarming niet of nauwelijks gebruikt. Stook een uurtje tot het aangenaam is en zet 'm dan uit of laag. Of kijk eens naar alle apparaten die op stand-by staan. Het scheelt misschien een paar euro, maar alle beetjes bij elkaar opgeteld scheelt het een hoop, dat kan wel oplopen tot € 500 per jaar."

De deelnemers aan de battle kregen van tevoren een boek met nuttige informatie en tips om te besparen op energie. "Iedere maand meten we het verbruik bij de deelnemers. De maandwinnaar krijgt een prijsje. Aan het eind van de winter wordt al het verbruik bij elkaar opgeteld en zal er een winnende straat uitkomen. Deelnemers uit die straat krijgen gezamenlijk de grote prijs. Dit wordt mogelijk gemaakt door De Postcodeloterij en door het Wensfonds van Woonbedrijf ieder1. En natuurlijk door de deelnemers zelf!"

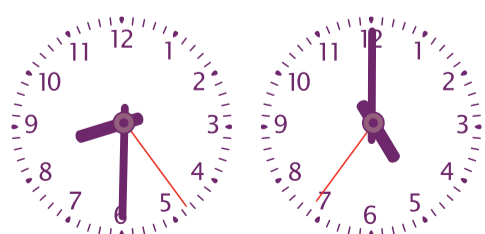


### Huurwoning kopen?

Een groot aantal huurwoningen in Deventer en Zutphen is door ons aangewezen voor verkoop. Benieuwd of dat bij uw woning ook mogelijk is? Neem dan contact op met de woonmakelaars van Woonbedrijf ieder1 via 088 111 0 222 of mail naar [info@ieder1.nl](mailto:info@ieder1.nl).

Ons volledige aanbod koopwoningen is te vinden op [www.facebook.com/ieder1Verkoopt](http://www.facebook.com/ieder1Verkoopt). Ga voor het aanbod huurwoningen naar [www.woonkeus-stedendriehoek.nl](http://www.woonkeus-stedendriehoek.nl).

### Openingstijden



maandag t/m vrijdag

### Contactgegevens

Postbus 888,  
7400 AW Deventer  
t 088 111 0 222  
e [info@ieder1.nl](mailto:info@ieder1.nl)

[www.ieder1.nl](http://www.ieder1.nl)

Deventer  
Overstichtlaan 2

Zutphen  
Piet Heinstraat 25

### Colofon

eindredactie Communicatie, Woonbedrijf ieder1  
teksten Hogenes Communicatiewerk  
fotografie Astrid van Loo  
vormgeving bureau Janse  
druk Ovimes

De ieder1krant wordt gedrukt op FSC-papier