

WEET U DE ANTWOORDEN?

Doe mee met onze fotopuzzel en win!

Bij elke foto op deze pagina hoort een vraag. De antwoorden zijn terug te vinden in deze informatiekraant of op onze website www.stbog.nl.

Heeft u alle antwoorden verzameld? Vul deze dan in op www.stbog.nl/fotopuzzel.

U maakt kans op een Irscheque t.w.v. € 50,- en twee bioscoopbonnen van € 25,-. Invullen kan tot en met 31 mei 2017. Veel succes!

DOE MEE EN WIN!



- 1 Aan welke straat komt dit nieuwbouwcomplex te staan?
- 2 Welk reparatieverzoek hoort deze foto?
- 3 In welk jaar is de Stichting Wijnhuisfonds opgericht?
- 4 Welke energievoorziening ontbreekt straks in deze woningen?
- 5 Noem drie onderwerpen die u terug kunt vinden onder 'huurdersinformatie' op onze site.

- 6 Hoeveel appartementen worden er gerealiseerd in dit gebouw?
- 7 Krijgen onze huurders dit jaar te maken met een inkomensafhankelijke huurverhoging?
- 8 Wat zijn de inschrijfkosten bij BOG en wanneer moeten de jaarlijkse verlengingskosten worden voldaan?

- 9 Wanneer vindt de prijsuitreiking plaats van de Paltprijzverkiezing 2017?
- 10 Welk brandpreventiemiddel kunt u eenvoudig zelf aanbrengen in uw woning?
- 11 Welke energiemaatregelen worden er genomen op het Oude Bornhof?
- 12 Welke van de vier stichtingen die zijn aangesloten bij het BOG bezit de meeste woningen?

Om te noteren onze noodnummers

Voor storingen aan uw cv- of gasinstallatie
Feenstra Warmte Totaal Zorg // T 088 – 84 55 000

Bij rioolverstoppingen
A.D.S. Rioolreiniging // T 0575 – 44 11 12

Voor bouwkundige zaken
Bouwbedrijf Hoffman // T 06 – 51 95 29 02

Voor alle overige zaken
Baderie Kraus Installatietechniek // T 0575 – 51 39 31

Colofon
Dit is een uitgave van Stichting tot Beheer van Onroerende Goederen / BOG Voorjaar 2017

Stichting BOG
Berkelsingel 30 - 7201 BL Zutphen
T 0575 – 51 38 29
E info@stbog.nl // W www.stbog.nl

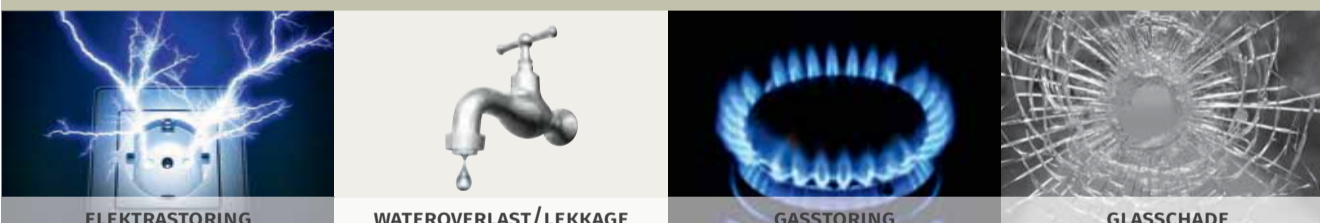
Openingstijden kantoor
Maandag t/m donderdag 08.30-12.30 uur
Vrijdag 08.00-12.00 uur
's Middags alleen telefonisch en op afspraak.

Ontwerp en productie - Eigenz.nl
Tekst - Stichting BOG // Tekst Moet Lopen
Foto's - Stichting BOG // Dhr. R. Katalay

Alle rechten voorbehouden

Uw verzoek komt direct op de juiste afdeling terecht

Een reparatieverzoek doorgeven doet u online



Het kan altijd gebeuren dat er in – of aan – uw woning iets stuk gaat. Bijvoorbeeld door slijtage of ouderdom. In het Onderhouds-ABC op onze website www.stbog.nl ziet u per onderwerp wie er verantwoordelijk is voor reparatie of vervanging. Hier staat duidelijk aangegeven of wij de reparatie verzorgen en betalen, of u als huurder verantwoordelijk bent.

Staat er in het Onderhouds-ABC dat wij de reparatie verzorgen? Dan kunt u heel gemakkelijk een reparatieverzoek bij ons indienen.

GEEN SPOED
Is er geen spoed bij – bijvoorbeeld in het geval van een klemmend raam – dan kunt u uw reparatieverzoek doorgeven via onze website www.stbog.nl. Wij sturen u een bevestiging en geven door welk bedrijf de reparatie bij u komt uitvoeren.

SPOED
Gaat het om een spoedeisende reparatie – bijvoorbeeld een lekkage – bel ons dan meteen. Zijn we telefonisch niet bereikbaar, bijvoorbeeld 's avonds of in het weekend, dan kunt u één van de noodnummers bellen. De reparatie wordt dan zo snel mogelijk uitgevoerd.



blz 02
De jaarlijkse
huurverhoging

blz 02
Nieuwe
appartementen
in aanbouw

blz 03
Mooie
duurzaamheids-
projecten

blz 03
Wijnhuisfonds
90 jaar

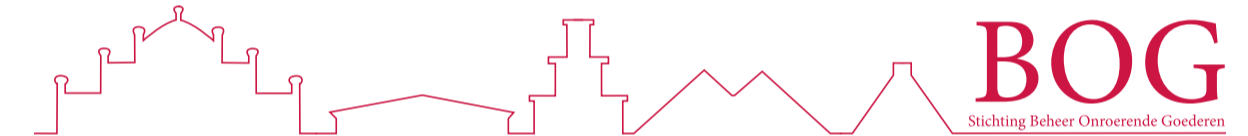
blz 04
Puzzel mee
en win!

Waarom deze informatiekraant?

Als verhuurder blijven we graag met u in contact. Maar de binding wordt vaak wat minder nadat u zich bij ons heeft ingeschreven, één of meer woningen heeft bezichtigd en in één ervan bent gaan wonen. Soms spreken we u over een reparatieverzoek, maar dat was het vaak wel. Vandaar deze informatiekraant.

Hiermee houden we u op de hoogte van wat er speelt bij de Stichting BOG. Want we zijn een bijzondere organisatie in Zutphen! Zo werken we voor vier stichtingen, elk met hun eigen doelstelling en allemaal maatschappelijk betrokken. Voor deze stichtingen beheren we nu zo'n 440 verhuureenheden. Van (sociale) huurwoningen en winkels tot bedrijfspanden en garages. We zijn trots op ons monumentaal bezit én op ons werk. Daarom vertellen we u er graag meer over in deze kraant. Zo leest u over onze lopende projecten en wat er gebeurt bij u in de buurt.

Ook geven we u tips en al puzzelend komt u nog meer te weten over ons werk – waarbij u bovendien kans maakt op een Irscheque of bioscoopbon. WE WENSEN U VEEL LEES- EN PUZZELPLEZIER! DE MEDEWERKERS VAN STICHTING BOG



HUURSTER MARGOT FOURY:
“Het is een voorrecht dat ik in een monument mag wonen”

Wat betekent het om in een monument te wonen? We vroegen het Margot Foury, die al bijna vijf jaar het voormalige arbeidershuisje aan de Tadamingel 106 huurt. *“Het is hier heerlijk! Ik ben dol op panden met een geschiedenis.”*

Margot Foury stond jarenlang ingeschreven bij de Stichting BOG. Ze wilde graag wonen op loopafstand van de klemmend raam – in een rustige, groene buurt. De woning aan de Tadamingel was een schot in de roos. “Ik heb staan juichen toen ik dit huisje toegewezen kreeg, ik was echt heel blij! En nog steeds, want ik woon hier met ontzettend veel plezier. Het is ruim, hoog, licht én gezellig.”

OUDE KENMERKEN
Voordat ze er kwam wonen, werd de woning uit 1896 grondig gerenoveerd, om aan de huidige comforteisen te voldoen. “Gelukkig zijn er volop oude kenmerken bewaard gebleven. Zoals de originele schouw in de woonkamer, de oorspronkelijke houten trap met trapluis en de originele

houten toiletruimte; een huisje in een huisje. Die dingen maken deze woning zo charmant. Ze vertellen hun eigen verhaal, geweldig toch?”

GOEDE ISOLATIE
Op de vraag of ze ook tegen bepaalde zaken aan loopt, als bewoonster van een monument, antwoordt ze: “Eigenlijk niet. Dankzij de centrale verwarming, de voorzietramen en goede isolatie is het hier heel behaaglijk en niet gehorig. Het enige nadeel dat ik kan bedenken, is dat ventileren niet zo makkelijk gaat omdat een bovenraam

niet meer open kan. En het is jammer dat je hier geen zonnesherm mag plaatsen. Maar dat neem ik graag voor lief hoor.”

EER
“Ik krijg vaak de reactie ‘Woon je in een monument? Dan mag je vast niets, mij niet gezien!’ Maar ik vind het juist een eer dat ik hier mag wonen. Bovendien is de lijst met dingen die niet mogen, niet eens zo heel lang. Je mag het van binnen schilderen en aankleden zoals je het zelf wilt, als je het maar weer keurig oplevert als je weggaat.

Nee hoor, ik wist het van tevoren en heb er geen enkel probleem mee. Als je daar niet tegen kan, moet je niet in een monument gaan wonen, zo simpel is het.”

MAKKELIJK GEZELLIG
“Een huis als dit hou je makkelijk gezellig”, vervolgt Margot Foury. “Ik ga er respectvol mee om en kleed het graag aan met oude meubels die erbij passen. Dat geeft nog meer sfeer. Wonen in een monument kan ik dan ook beslist aanraden. Mijn tip: geniet ervan, het is uniek!”

Veilig Wonen: wat kunt u zelf doen?

Als verhuurder doen we veel om de veiligheid van onze woningen te vergroten. Zelf kunt u ook uw steentje bijdragen, zeker als u in uw woning een eigen gaskachel en/of geiser heeft. Want brand en koolmonoxidevergiftiging willen we allemaal voorkomen.

Daarom een paar tips voor veiligheid in huis:

- zorg voor rookmelders in huis. Mocht er toch brand uitbreken, dan wordt u snel gewaarschuwd;
- zorg voor een koolmonoxide-melder. Deze waarschuwt als er koolmonoxide vrijkomt, zodat u zichzelf op tijd in veiligheid kunt brengen;
- zorg voor een goede, permanente ventilatie van de ruimtes waar de gaskachel staat en de geiser hangt. Zo blijven de branders voorzien van voldoende zuurstof en u van een prettig woonklimaat.



Drie nieuwe appartementen aan de Schupstoel

Als het allemaal volgens plan gaat, is Zutphen deze zomer drie fraaie binnenstadsappartementen rijker. De Stichting Wijnhuisfonds bouwt deze nieuwe woningen in het pand Schupstoel 4.

In april 2014 zijn de voorbereidingen gestart van de grootschalige renovatie en restauratie van het pand. Ook werd de bestemming aangepast: voorheen was alleen wonen op de eerste verdieping toegestaan, met op de begane grond kleinschalige bedrijfsvoering. Nu heeft het pand een volledige woonbestemming.

Tips bij burenoverlast

Een goede relatie met uw burens is prettig. Maar er kunnen onderling ergernissen ontstaan. Bijvoorbeeld door harde muziek, huisdieren, ruzies, stank, drank- of alcoholgebruik. Als dit regelmatig voorkomt, kan het uw woonplezier ernstig verstoren.

Om te zorgen dat het niet uit de hand loopt, kunt u de volgende stappen zetten:

- ga altijd eerst met de overlastveroorzaker in gesprek. Zo'n gesprek is meestal heel verhelderend en nuttig.

Vaak weten mensen niet dat zij overlast veroorzaken en kunnen zij er rekening mee houden;

- komt u er samen niet uit? Dan kunt u Buurtbemiddeling inschakelen (kijk hiervoor op www.perspectiefzutphen.nl);
- wilt u de overlast melden bij Stichting BOG? Vul dan het Meldformulier Overlast in op onze website. Wij behandelen uw klacht altijd serieus, vertrouwelijk en in onderling overleg. Anonieme klachten nemen we niet in behandeling.

Stichting BOG en duurzaamheid

EERSTE SOCIALE WONINGEN IN ZUTPHEN DIE NA RENOVATIE GASLOOS ZIJN!

Duurzaam en voordelig wonen aan de Warnsveldseweg



De David Evekink Stichting realiseert bij de renovatie van acht woningen aan de Warnsveldseweg zogenaamde nul-op-de-meterwoningen (gebouwegebonden). Dit zijn woningen die op jaarbasis evenveel energie leveren als ze nodig hebben. Na de renovatie hebben de woningen een veel betere isolatie, waardoor de warmte- en koeltevraag vermindert.

De woningen aan de Warnsveldseweg – de even nummers 144 t/m 158 – worden grondig aangepakt en verduurzaamd. Dat is hard nodig, want sinds de bouw in 1965 is er geen groot onderhoud gepleegd. Giesen architectuur heeft een plan gemaakt waarbij het bestaande gebouw een geheel nieuwe gevel krijgt, die beter aansluit op de architectuur in de omgeving. Samen met Van Wijnen is het plan verder ontwikkeld. Het gehele complex wordt omhuld met hoogwaardige isolatie en voorzien van steenstrips. De aansluiting op het gasnet

wordt afgekoppeld en de traditionele cv-ketels worden vervangen door elektrische luchtwarmtepompen, die hun elektriciteit van de zonnepanelen op het dak krijgen. Met als resultaat: nul-op-de-meter-woningen met energielabel A++.

Stichting BOG heeft al eerder twee monumenten gasloos gerenoveerd. Wij vinden het belangrijk om beter om te gaan met onze grondstoffen en daarmee een bijdrage te leveren aan een duurzame toekomst.



APPARTEMENTEN EN WONINGEN EERSTE KWARTIER

Broederschap koopt nieuwbouwwoningen

Het braakliggende terrein achter het Ruitershofje was jarenlang een doorn in het oog van vele inwoners van de stad. Er waren wel plannen voor woningbouw op deze plek, maar de bouw kon pas starten nadat 70% van de woningen was verkocht. De Sint Anthony Groote Broederschap bracht het proces in een stroomversnelling met de aankoop van zes appartementen in het nieuwbouwcomplex aan de Halvemaanstraat.

Er zijn inmiddels enthousiaste huurders gevonden. Zij kunnen naar verwachting voor deze zomer naar hun nieuwe appartement verhuizen.

Ook worden in opdracht van de Broederschap drie woningen gebouwd aan de Melatensteeg. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de zes koopwoningen die – om de hoek – aan de Halvemaanstraat worden gebouwd. De nieuwe woningen worden binnenkort opgeleverd. Ook hiervoor zijn al huurders gevonden.

MONUMENTALE WAARDE

In oktober 2014 werd – met behulp van een uitgebreide bouwhistorische verkenning – de basis gelegd voor een gedegen plan dat door Attika architecten uit Zutphen is uitgewerkt. Gedurende een lange periode is, samen met de gemeente, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, overlegd over het bouwplan. Dit plan omvat drie prachtige, ruime appartementen waarbij de monumentale waarden van het pand maximaal tot hun recht komen en zelfs versterkt worden. Op 24 oktober 2016 werd het startschot voor de renovatie gegeven. Er is ontzettend veel werk te doen, maar als alles volgens plan verloopt, zijn de appartementen op 1 juli 2017 klaar.

2017

Huurverhogingen

Op 1 juli wordt de huurprijs verhoogd. Vandaag ontvangt u de brief met het voorstel voor de huurverhoging 2017.

Net als de afgelopen jaren hebben wij als verhuurder de mogelijkheid om – naast de jaarlijkse inflatiecorrectie – een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Wij hebben besloten om dit niet te doen. Wel streven we naar een marktconforme huurprijs.

INFLATIECORRECTIE

De inflatiecorrectie is voor dit jaar vastgesteld op 0,3%. Het percentage waarmee uw huur wordt verhoogd, varieert van 0,3% tot 2,8%. De nieuwe huurprijs blijft uiteraard onder het toegestane maximum. Wij houden hierbij rekening met de investeringen die worden gedaan in uw woning en wij vinden dat de jaarlijkse verhoging in relatie moet staan tot de huur die u nu betaalt en de marktconforme huur van uw woning. Daarom worden de stijgingspercentages per woning bepaald. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen met een wat hogere huurverhoging te maken krijgen dan woningen met een relatief hogere huurprijs. Zo maken we de soms grote verschillen in huurprijs tussen bestaande en nieuwe huurders kleiner.

HUURACHTERSTAND?

Voorkom extra kosten

Het kan voorkomen dat u door omstandigheden in de financiële problemen terechtkomt. Wanneer u – tijdelijk – de huur niet volledig kunt betalen, neem dan direct contact met ons op. We kunnen mogelijk een betalingsregeling met u afspreken. Aan deze regeling zijn geen kosten verbonden, maar wel voorwaarden. Dus laat de achterstand niet oplopen en voorkom extra kosten. Heeft u zelf al hulpverlenende instanties ingeschakeld? Dan horen we dat ook graag van u.



NIEUWE RAMEN MET HOGERE ISOLERENDE WAARDE

Meer wooncomfort in het Oude Bornhof

Thuis moet het comfortabel zijn. Bij bewoners van de appartementen in het Oude Bornhof was dat niet altijd het geval. Daarom hebben we actie ondernomen, met succes!

Huurders van het Oude Bornhof gaven aan dat hun woning niet comfortabel was en dat zij werden geconfronteerd met hoge energierekeningen. De belangrijkste oplossing: het isoleren van de ramen.

COMFORT EN VENTILATIE

Samen met de gemeente Zutphen hebben we een plan ontwikkeld, met als doel: het verbeteren van het wooncomfort, waarbij recht wordt gedaan aan de monumentale waarden van het hof. In een periode van drie jaar – 2016, 2017 en 2018 – worden alle appartementen in het Oude Bornhof voorzien van nieuwe ramen. Deze hebben een hogere isolerende waarde en een groot bedieningsgemak. Bovendien zorgen de nieuwe ramen voor voldoende ventilatie, zodat straks elk appartement altijd is voorzien van frisse lucht. De eerste fase is inmiddels afgerond, naar volle tevredenheid van de bewoners. Een mooi resultaat!

BIJNA EEN EEUW HART VOOR HISTORISCH ZUTPHEN

90 jaar Wijnhuisfonds

Sinds de oprichting in 1927 heeft het Wijnhuisfonds de stad op verschillende plekken mooier gemaakt. In de eerste jaren draaide het vooral om monumentenbehoud. Daarna werden verwaarloosde panden opgeknapt. Een mooi voorbeeld is de restauratie van één van de drie renaissancegevels aan de Groenmarkt. Ook werden panden aangekocht en gerestaureerd, zoals Dat Bolwerk. Fraaie voorbeelden van het versterken van de beeldkwaliteit en levendigheid van onze mooie stad!

MEER DAN RESTAUREREN

Immiddels staat de teller van gerestaureerde panden op bijna 100. Maar het Wijnhuisfonds doet meer. Zo reikt het om de twee jaar de prestigieuze Paltsprijs uit; een stimuleringsprijs voor particulieren en bedrijven die hun pand of locatie cultuurhistorisch verantwoord hebben opgeknapt. Ook helpt het Wijnhuisfonds met het organiseren van de jaarlijkse Open Monumentendagen.

TOEKOMSTBESTENDIGE STAD

Sinds de oprichting is er veel bereikt. En de ontwikkelingen gaan door! Niet alleen binnen het Wijnhuisfonds of in Zutphen, maar ook landelijk en zelfs wereldwijd. Denk maar aan de veranderende woonwensen en wensen ten aanzien van milieu en duurzaamheid. Het Wijnhuisfonds verandert hierin mee. Want het bestuur wil actief bijdragen aan een toekomstbestendige stad. Zo vormt het 90-jarig jubileum een mooie aanleiding om de visie en doelstellingen voor de komende 10 jaar kenbaar te maken. MEER WETEN? Kijk op www.wijnhuisfonds.nl



IN 2017 IS HET 90 JAAR GELEDEN DAT DE ZUTPHENSE GEMEENTERAAD BESLOOT DE STICHTING WIJNHUISFONDS OP TE RICHTEN.

MET ALS DOEL: HET BEVORDEREN VAN HET STEDELIJK SCHOON IN DEZE STAD. IN BIJNA EEN EEUW TIJD IS VEEL WERK VERZET. REDEN VOOR EEN TERUGBLIK OP EEN PAAR AANSPREKENDE WAPENFEITEN EN EEN MOOIE OPMAAT NAAR HET 100-JARIG JUBILEUM.



Zorg voor een goede glasverzekering

Ruitschade kan iedereen overkomen: een bal door het raam, een ladder die ongelukkig omvalt of een ruit die baldadig is ingegooid. Lastig, maar op te lossen. Vervelender wordt het als blijkt dat u hiervoor niet verzekerd bent, want de kosten kunnen in de papieren lopen. Als huurder van Stichting BOG bent u zelf verantwoordelijk voor het repareren van ruitschade*. Dus heeft u nog geen glasverzekering? Dan raden we u aan er een af te sluiten. Dat scheelt een hoop zorgen!

* met uitzondering van het collectief in het Waterkwartier.